

LE RÉGIME JURIDIQUE DES CARRIÈRES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC POUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

Sera présenté et soutenu le samedi 10 mars 1928, à 2 heures

PAR

HENRI ROSSIGNEUX

Président : M. G. RIPERT, *professeur*
Suffragants { MM. H. CAPITANT, *professeur*
JULLIOT DE LA MORANDIÈRE *professeur*

PARIS

LIBRAIRIE GÉNÉRALE DE DROIT & DE JURISPRUDENCE

Ancienne Librairie Chevalier-Marescq et C^{ie} et ancienne Librairie F. Pichon réunies

R. PICHON ET R. DURAND-AUZIAS, ADMINISTRATEURS

Librairie du Conseil d'Etat et de la Société de Législation comparée

20, RUE SOUFFLOT (5^e ARR^t)

1928

Tous droits réservés

**LE RÉGIME JURIDIQUE
DES CARRIÈRES**

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

LE RÉGIME JURIDIQUE DES CARRIÈRES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC POUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

Sera présenté et soutenu le samedi 10 mars 1928, à 2 heures

PAR

HENRI ROSSIGNEUX

Président : M. G. RIPERT, professeur
Suffragants { *MM. H. CAPITANT, professeur*
 { *JULLIOT DE LA MORANDIÈRE professeur*

PARIS

LIBRAIRIE GÉNÉRALE DE DROIT & DE JURISPRUDENCE

Ancienne Librairie Chevalier-Marescq et C^{ie} et ancienne Librairie F. Pichon réunies

R. PICHON et R. DURAND-AUZIAS, ADMINISTRATEURS

Librairie du Conseil d'Etat et de la Société de Législation comparée

20, RUE SOUFFLOT (3^e ARR^t)

1928

Tous droits réservés



LE RÉGIME JURIDIQUE DES CARRIÈRES

1. Le régime juridique des Mines a fait l'objet de nombreux et importants ouvrages, l'étude des carrières est au contraire restée dans l'ombre. Les auteurs qui traitent de la législation minérale dans son ensemble consacrent de longs chapitres aux Mines mais effleurent à peine le sujet des carrières ; ils se contentent de rappeler la distinction des exploitations à ciel ouvert et souterraines, encore que la loi du 27 juillet 1880 l'ait très atténuée sinon même abolie et les règles administratives qui régissent les unes et les autres. Pour le surplus, ils renvoient aux principes généraux du droit civil, puisque les dispositions spéciales de la loi de 1810 ne concernent que les Mines. Les carrières méritent une étude plus approfondie : leur classe est importante puisqu'elle contient toutes substances minérales qui ne sont pas concessibles. En faisant abstraction de la classe des Minières qui devrait être supprimée, depuis la loi du 9 mai 1866 qui a rendu aux propriétaires des minières la libre disposition de leurs minerais, on peut dire que la loi de 1810 a réparti en deux catégories les substances minérales. 1° Celles qui sont concessibles et qui forment les mines ; 2° celles qui ne le sont pas, correspondant à la classe des carrières et des minières.

Aucune commune mesure n'est à établir contre la non concessibilité et la valeur des substances, car certaines d'entre elles, qui figurent dans la classe des carrières, sont d'un grand prix, le marbre par exemple.

2. Des statistiques récentes, malgré toutes les difficultés que rencontre la réunion des renseignements sur ces exploitations, en raison de leur nombre et de leur dissémination, révèlent toute l'importance de l'industrie des carrières en France. Leur nombre s'est élevé en 1924 à plus de 25.000, soit 1.426 carrières souterraines, et 23.866 à ciel ouvert, occupant environ 100.000 ouvriers.

3. Le régime juridique des carrières touche à la fois au droit civil et au droit administratif. Au droit privé, il fait naître des questions fort importantes sur la nature du contrat de cession du droit d'exploiter une carrière, sur la capacité requise pour disposer des carrières. L'ouverture d'une carrière est-elle un acte de disposition ou d'administration ? La jurisprudence applique aux minerais la théorie des meubles par anticipation, en vertu de laquelle elle considère comme détaché du sol ce qui est immobilier au moment du contrat et qui n'a été acquis que pour être séparé. La mobilisation anticipée du minerai va-t-elle produire tous ses effets ? La vente du droit d'exploiter doit-elle être considérée comme une vente mobilière pure et simple, ou exigera-t-elle du vendeur la capacité de disposer des choses immobilières ? Entre les parties, l'acte de cession de l'exploitation d'une carrière est-il

une vente ou un bail ou est-il un acte mixte participant à la nature de ces deux contrats ? Vis-à-vis des tiers, l'acquéreur rend-il son droit opposable par une prise de possession, ou doit-il recourir à la formalité de la transcription, étant donné qu'au moment du contrat intervenu entre lui et le propriétaire du sol, les minerais font partie intégrante du sol et ne sont mobilisés, par anticipation, que dans l'esprit des parties qui les détachent en pensée de la masse dans laquelle ils se trouvent. Quel est le fondement de la responsabilité des propriétaires et de l'exploitant des carrières vis-à-vis des voisins ? La victime devra-t-elle faire la preuve d'une faute conformément à l'article 1382 ? La responsabilité du gardien d'une chose et des propriétaires de bâtiments, art. 1384-1386 jouet-elle en matière de carrières ? L'exploitation est-elle de celles dont la jurisprudence décide qu'elle doit donner lieu à réparation, en dehors de toute faute, dès qu'un dommage a été commis car elle dépasse la somme des inconvénients inhérents au voisinage ? Bien que ressortissant au droit administratif, les règles concernant l'exploitation des carrières, leur surveillance, leur police ne seront pas exclues de cette étude ; les disciplines du droit, en effet, se compénètrent et il est impossible de mettre entre elles des cloisons étanches.

Le plan que nous nous proposons de suivre est le suivant :

4. Dans un chapitre 1^{er}, nous aurons à rappeler la classification des matières minérales en mines, miniè-

res et carrières. Le chapitre II aura trait à la propriété des carrières, le chapitre III, aux règles administratives de leur exploitation.

Au chapitre IV, nous examinerons la question de savoir si l'exploitation est civile ou commerciale. Le chapitre V sera consacré aux relations de l'exploitant et des propriétaires voisins, le chapitre VI aux contrats principaux dont les carrières font l'objet, c'est-à-dire à la vente et au louage. Les effets de ce contrat entre le propriétaire et le preneur seront étudiés dans un dernier chapitre.

Enfin un dernier chapitre sera consacré aux relations de l'exploitant et des propriétaires voisins.

CHAPITRE PREMIER

RAPPEL DES PRINCIPES DE LA CLASSIFICATION DE LA LOI DU 21 AVRIL 1810 EN MATIÈRE MINÉRALE

5. Les substances minérales classées dans les carrières ne se distinguent des mines qu'à une époque tardive, sous Henri IV. C'est en effet le règlement général de juin 1601 (art. II) qui a fait le premier une séparation entre les diverses exploitations minérales ; il dispense de la taxe du dixième les carrières de plâtre, de craie, d'ardoises et d'autres pierres. Cette exception est-elle encore loin d'être définitive car l'édit l'étend aux mines de soufre, de fer et de houille. La première ordonnance relative à la police des carrières est celle d'août 1669 qui fait défense d'enlever, dans l'étendue et aux abords des forêts, le sable, les terres, les marnes et argiles et de faire de la chaux à moins de 100 perches de distance de ces lieux. Elle ordonne de ne tirer les sables, terres et matériaux qu'à six toises de distance des rivières navigables. Ces prohibitions furent reprises à nouveau par l'arrêt du Conseil du roi du 23 décembre 1690 qui interdit l'exploitation dans les mêmes conditions sans la permission de Sa Majesté et l'avis du Grand Maître des eaux et forêts.

6. Un arrêt du Conseil du roi, du 14 mars 1741, édicte un nouveau règlement pour l'ouverture des carrières voisines des grands chemins : il est interdit d'ouvrir une carrière de pierres de taille, moellons, glaise, marbre, ou autres de quelque espèce que ce soit sur les côtés des routes et grands chemins, sinon à 30 toises de distance du bord ou extrémité de largeur de ces chemins. Lorsque les routes n'auront ni arbres, ni fossés, les carrières ne pourront être exploitées qu'à 32 toises de l'extrémité de la largeur. Ces prescriptions furent renouvelées dans l'arrêt du Conseil d'Etat du roi du 5 avril 1772.

7. La distinction entre les substances minérales, au point de vue juridique, fut reprise par les lois postérieures à ces textes et consacrée définitivement par la loi du 21 avril 1810, aux termes de laquelle les matières minérales ou fossiles que l'exploitation extractive a pour but d'aller chercher au sein de la terre, se divisent en trois classes : 1° Celles qui ne peuvent être exploitées même par le propriétaire du sol sans un acte de concession du gouvernement ou à défaut un permis spécial d'exploiter (1). Ce sont (art. 2) les substances connues pour contenir en filons, en couches ou en amas de l'or, de l'argent, du platine, du mercure, du plomb, du fer en filons ou couches, du cuivre, de l'étain, du zinc, de la calamine, du bismuth, du cobalt, de l'arsenic, du manganèse, de l'antimoine, du molybdène, de la plombagine ou autres matières métalli-

(1) Loi du 28 juin 1927.

ques, du soufre, du charbon de pierre ou de terre, du bois fossile, des bitumes, du pétrole, des gaz combustibles, de l'alun, des sulfates à base métallique.

2° Celles que les propriétaires peuvent exploiter ou laisser exploiter avec une permission d'autorité mais dont en certains cas, celle-ci peut permettre l'exploitation à d'autres que le propriétaire, à condition de l'indemniser et qui forment la classe des minières (art. 3). Les minières comprennent les minerais de fer dits d'alluvion, les terres pyriteuses propres à être converties en sulfate de fer, les terres alumineuses et les tourbes (1).

8 Il ressort de l'article 3 que la classe des minières est une classe fermée pour laquelle il n'y a pas d'interprétation extensive ; elle ne comprend que les sub-

(1) La législation minière française, en ce qui concerne le fer, est, rappelons-le, assez compliquée : d'après l'article 2, les minerais dits d'alluvion constituent des minières, mais aux termes de l'article 68, ils deviennent mines lorsque leur exploitation exige des travaux réguliers par galeries souterraines. Les minerais de fer et filons ou en couches, mis par l'article 2 au nombre des mines, sont considérés par l'article 69 comme des minières lorsque leur exploitation à ciel ouvert est possible pendant plusieurs années, sans rendre impossible leur exploitation dans l'avenir avec puits et galeries. De là, une question de détermination des modes d'exploitation de minerais rentrant dans l'une ou l'autre catégorie. La portée de l'article 68 doit être étendue aux terres pyriteuses propres à être converties en sulfate de fer qui deviennent mines lorsqu'il est nécessaire d'ouvrir des travaux réguliers pour les exploiter. De la comparaison des articles 2 et 3, il résulte que l'alun est une mine lorsqu'il se présente en cristaux.

stances qui y sont dénommées. Il serait à souhaiter que disparût cette dernière classe sans intérêt depuis la loi du 9 mai 1866 qui a rendu aux propriétaires de minières la libre disposition de leurs minerais. On ne peut que regretter que le législateur, en modifiant la classification des substances minérales par la loi du 16 décembre 1922, n'ait pas songé à supprimer les minières. Cette catégorie d'ailleurs ne se retrouve pas dans certaines législations étrangères, telle que la législation italienne copiée cependant sur la loi française.

3° Enfin les matières qui sont laissées à la libre disposition du propriétaire constituent la classe des carrières (art. 4). Les carrières renferment les ardoises, les grès, les pierres à bâtir et autres, les marnes, granits, pierres à chaux, pierres à plâtre, les pouzzolanes, le trass, les basaltes, les laves, les marnes, craies, sables, pierres à fusil, argiles, kaolins, terres à foulon, terres à poterie, les substances terreuses et les cailloux de toute nature, les terres pyriteuses regardées comme engrais, le tout exploité à ciel ouvert ou avec des galeries souterraines.

9. De la lecture des quatre premiers articles de la loi de 1810 il ressort que toute substance minérale ou fossile doit rentrer dans l'une ou l'autre de ces catégories. L'article 1^{er} le dit. Et cependant que faudrait-il décider quand il s'agira de substances non comprises dans l'énumération des articles 2 et 4 ? Nous mettons à part, en effet, l'article 3 qui apparaît par sa teneur comme une exception à la règle dictée par l'ar-

ticle 1^{er}. On a été tenté de déclarer que toute substance nouvelle était mine, l'article 4 relatif aux carrières étant une exception à l'article 2 ; l'argument manque de base car on ne peut soutenir que l'article 2 soit conforme à la règle dictée par l'article 1^{er} et que l'article 4 soit une exception à cette règle.

10. D'autres auteurs ont vu au contraire dans l'article 2 une exception à la règle de l'article 552 du Code civil, aux termes duquel la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. La conclusion est donc que, dès qu'il y a doute, ce doute doit se résoudre en faveur du propriétaire et que, lorsque la loi n'a pas nommé une substance pour en restreindre l'exploitation, celle-ci reste libre. Telle est l'opinion de Bury qui soutient que les substances oubliées par le législateur et découvertes dans la suite doivent être rangées dans la classe des carrières pour qu'elles restent à la disposition du propriétaire du sol. Mais la loi a donné pour base à la distinction juridique des substances concessibles et inconcessibles la nature chimique de celles-ci. La nature d'une substance la fera naturellement ranger parmi les mines ou les carrières, si elle ne figure pas déjà dans l'énumération des articles 2 et 4 (1). C'est d'ailleurs ce qui ressort nettement de la lecture de ces articles qui, à côté d'indications précises, renferment des indications générales permettant de considérer comme mines et comme carrières des substan-

(1) Voir les déclarations de Fourcroy à la séance du Conseil d'Etat du 20 juin 1810 : Locré, t. VI, et de Regnaud : Locré, t. XIII.

ces métalliques et des substances terreuses non désignées nommément au texte. Ceci résulte des expressions « autres matières métalliques et substances terreuses et cailloux de toutes sortes ». La circonstance que l'exploitation exige des travaux en profondeur ou puisse se faire à ciel ouvert n'exerce aucune influence sur la classification des matières minérales. L'article 4 le dit expressément, il a en effet ajouté à l'énumération ces mots : « le tout exploité à ciel ouvert ou avec des galeries souterraines ».

11. Il n'y a d'exception à cette règle que celle concernant les minières et rapportée en note (1). Au surplus, la question n'est plus discutée depuis le 8 septembre 1832. La Chambre criminelle de la Cour de cassation (2) appelée à statuer sur la nature du sel gemme avait rangé cette matière dans la classe des mines en invoquant le caractère purement énonciatif des dispositions de l'article 2 de la loi de 1810. Un arrêt du Conseil d'Etat de 1853 reconnaît que la concessibilité des minerais résulte des natures de substances dénommées et non de leur gisement et de leur mode d'exploitation (3).

12. Des décrets du 6 février 1874 et 7 avril et 8 novembre 1888 ont rejeté les demandes de concession de phosphate de chaux et ont, par là même, mis ces minerais au nombre des carrières. Le Conseil d'Etat, à qui ces décrets avaient été soumis, les a

(1) V. page 7, note 1.

(2) S. 1835. 1. 643.

(3) Lebon, 1853, p. 855.

approuvés en se fondant sur la nature minéralogique du phosphate et les conditions de son exploitation. Récemment, un arrêt du Conseil d'Etat (1) consacrait la même solution et précisait que les gisements de phosphate de chaux n'étaient pas compris au nombre des substances que l'article 2 a rangées dans la classe des mines. C'est encore en se fondant sur la nature des substances minérales que la Cour de Paris estime que les ferriers, ou amas de scories de fer, ne sont assimilables par leur nature ni aux mines ni aux carrières pour la raison précise qu'ils ne sont pas des produits du sol ; leur exploitation n'est donc pas soumise au régime édicté par la législation des mines (2).

13. Les demandes de concession de bauxites ont été repoussées à ce jour, la nature juridique de ce minéral est discutable car les expressions « autres matières métalliques » figurant dans l'article 2 semblent comprendre tous métaux au sens usuel du mot, c'est-à-dire, fer, nickel, aluminium et non pas seulement au sens chimique. D'ailleurs la concessibilité des bauxites a été parfois envisagée et tout récemment on apprenait que le gouvernement avait l'intention de soumettre au régime des concessions les gisements de bauxite et de demander au parlement de limiter à cinq ans les amodiations de ce minéral, en attendant que ce projet ait pris corps (3).

(1) 19 décembre 1924, D. 1925, 3. 53.

(2) *Gazette du Palais*, 8 mai 1923.

(3) *J. off.*, Documents parlementaires de 1926, p. 4267, n° 3715.

14. Puisque toute substance non désignée doit être assimilée à celle des substances avec lesquelles elle présente le plus d'analogie, il convient de se demander quelle autorité, le cas échéant, sera appelée à se prononcer sur la classification légale des matières minérales. Les exemples précités nous ont montré que les tribunaux administratifs et judiciaires avaient été saisis de la question. En effet, en l'absence d'un texte législatif réservant à l'autorité administrative l'examen des difficultés concernant la classification des substances minérales, il est certain que la question peut se présenter dans le domaine administratif ou judiciaire. Ainsi, le Conseil d'Etat, nous l'avons vu, a rangé implicitement les phosphates de chaux dans la classe des carrières en rejetant une demande de concession qui lui était soumise. Les articles 5 et 28 de la loi de 1810 disposent qu'il est statué sur toute demande de cette nature par décret rendu au Conseil d'Etat. Dans d'autres circonstances, les tribunaux judiciaires seront appelés à connaître de l'affaire, soit que le propriétaire du sol conteste au concessionnaire le droit d'exploiter tel minerai que celui-ci croit lui avoir été attribué dans le périmètre de la concession, soit que des poursuites aient été intentées par l'Administration contre un propriétaire qui exploite sans concession une substance qu'elle considère comme concessible. Il est certain que cette dualité peut amener des conflits entre l'autorité administrative et l'autorité judiciaire, aussi serait-il souhaitable qu'un

texte législatif reconnût la compétence de l'administration en cette matière.

15. Dans le système de la loi de 1810, le fondement de la distinction entre les substances concessibles et les substances non concessibles est leur nature chimique ; d'autres législations se contentent d'énumérer limitativement les substances laissées à la disposition du propriétaire du sol, toutes autres substances rentrent par là même dans la classe des mines et ne peuvent être exploitées qu'en vertu d'un acte émanant de l'autorité : tel est le système suivi dans nos colonies pourvues d'une réglementation minière. Les décrets répartissent les gîtes minéraux en deux classes : les carrières comprenant la tourbe, les matériaux de construction et d'amendement des terres (à l'exception des nitrates et des phosphates) ; les mines comprenant les autres substances susceptibles d'utilisation industrielle et non énumérées dans les carrières.

16. D'autres législations énumèrent limitativement les substances concessibles retirées à la libre disposition des propriétaires ; les minerais exclus de cette liste font partie des carrières : tel est le système de la loi Prussienne du 24 juin 1865, reproduit dans la loi du 6 décembre 1873 fixant le régime minier de l'Alsace-Lorraine, encore applicable aux trois départements recouvrés, dans certaines de ses dispositions, notamment quant à la classification des substances minérales. Le décret du 15 septembre 1923 fixant le régime des mines au Maroc Français a énuméré longuement et limitativement les gîtes classés comme mines, tou-

tes substances non désignées font partie des carrières.

17. De ce rappel des notions de classification des matières minérales, il résulte que les carrières comprennent toutes substances non concessibles, c'est-à-dire celles qui sont énumérées à l'article 4 de la loi de 1810 et les nouvelles substances qui présentent avec elles une analogie de nature. Les minières, depuis la loi du 9 mai 1866, auraient dû être supprimées et rattachées aux carrières qui engloberaient ainsi toutes matières non concessibles. Assimilées aux carrières au point de vue juridique, les minières en diffèrent, sans raison, au point de vue de la police de la surveillance de leurs exploitations et de la compétence en matière correctionnelle.

CHAPITRE II

PROPRIÉTÉ DES CARRIÈRES

18. La propriété des carrières faisant partie de la propriété de la surface est régie par l'article 552 du C. civ. aux termes duquel la propriété du sol emporte la propriété du dessous et du dessus. Le droit du propriétaire du sol s'étend en projection verticale à une profondeur indéfinie, aux terrains existant dans ce sol et à tous les objets qui se trouvent dans ces terrains, par conséquent aux carrières. Il ne s'agit d'ailleurs que du terrain situé sous la surface même du fond et non de celui qui s'étend sous les fonds voisins. L'exploitation même trentenaire d'une carrière, dans les limites d'un héritage déterminé, ne ferait pas acquérir par prescription le banc minéral qui se prolonge sous les propriétés voisines (1), en vain l'exploitant opposerait-il que le gisement formant une seule masse, la possession d'une partie, en matière indivisible, emporte possession du tout car les bancs de pierre ou de toute autre substance analogue sont essentiellement divisibles au même titre que les fonds de terre. La carrière

(1) Cass. Req. 22 février 1875, S. 75. 1. 149.

est donc une dépendance du sol dont elle forme partie intégrante, le fonds comprenant surface et tréfonds.

19. De ce principe découlent plusieurs conséquences : la transmission du fonds implique normalement celle de la surface et du tréfonds de telle sorte qu'au point de vue fiscal, si dans une convention ayant pour objet la vente de l'immeuble lui-même dans lequel se trouve la carrière il avait été stipulé un prix particulier pour le fonds et un autre pour le droit d'exploiter le sous-sol, l'impôt au taux immobilier n'en serait pas moins perçu sur la totalité du prix (1) car l'aliénation du sol emporte nécessairement celle du droit d'exploiter. Les charges réelles constituées sur le fonds grèvent le tréfonds, notamment l'hypothèque du sol grève le sous-sol. C'est d'ailleurs l'argument invoqué à l'appui de l'opinion généralement suivie qui admet l'extension de plein droit de l'hypothèque prise sur la surface, après la concession de la mine, à la redevance tréfoncière ; la redevance remplace en effet en partie les droits afférents à l'immeuble comme représentant le tréfonds. Depuis la concession, la redevance fait partie de l'immeuble aux lieu et place de la propriété du dessus qui en a été détachée. Le minerai de l'immeuble saisi est frappé à l'égal de la surface de l'indisponibilité et d'inaliénabilité.

20. L'un des effets de la transcription du procès-verbal de la saisie ou même de la seule sommation de délaisser, dans la saisie dirigée contre le tiers déten-

(1) *Journal de l'Enregistrement*, n° 4021.

teur, est de restreindre considérablement les droits d'administration d'usage et de jouissance du débiteur sur l'immeuble. Aux termes des articles 681 et 683 du Code de proc. civ. le saisi reste en possession de la chose jusqu'à ce que le jugement d'adjudication lui soit signifié, mais seulement en qualité de séquestre judiciaire et non de propriétaire. Comme tel, il doit rendre compte de son administration, apporter à la chose les soins d'un bon père de famille, s'abstenir de dégradation, de détérioration et notamment d'extraction de minéral (1). Si les carrières avaient été mises en exploitation avant la transcription de la saisie, l'extraction devrait cesser ou, tout au moins, ne continuer que sur autorisation de justice et le prix en serait distribué aux créanciers saisissant selon l'ordre ouvert.

21. Il est à peine besoin de dire qu'un simple droit de jouissance de la surface ne donne à son bénéficiaire aucun droit sur le sous-sol. Ainsi le fermier d'une exploitation agricole ne peut tirer parti des produits du tréfonds. La loi dit d'ailleurs expressément que le preneur a droit aux fruits, c'est-à-dire aux produits périodiques de la chose, et n'a aucun droit sur les produits non périodiques. Le propriétaire du sol a donc la faculté d'utiliser le sous-sol de l'immeuble loué, soit en pratiquant lui-même des fouilles, soit en cédant le droit qui lui appartient de le faire, sous la seule condition de ne causer aucun dommage au fermier.

(1) Bourges, 20 août 1851, D. 52. 2. 121.

22. Une autre conséquence de cette dépendance du sous-sol à l'égard du sol est que le propriétaire superficiaire peut se faire exproprier tout à la fois de la surface et du tréfonds, moyennant une indemnité distincte pour le sol et le sous-sol (1). D'ailleurs l'existence d'une carrière doit être prise en considération dans la fixation de l'indemnité d'expropriation, alors même que l'exploitation ne serait pas commencée. Ce dernier point, douteux sous l'empire de l'article 65 de la loi du 16 septembre 1807, n'est plus discutable depuis la loi du 29 décembre 1892. C'est d'ailleurs ce qui a été jugé par le Conseil d'Etat.

23. Mais la présomption édictée par l'article 552 et aux termes de laquelle le propriétaire de la surface est réputé propriétaire du tréfonds n'est que « juris tantum ». Elle tombe normalement devant la preuve contraire (2). La preuve contraire résulte, soit de la loi, soit de la convention, soit encore d'une possession contraire. Il résulte de l'article 553 que le propriétaire du dessus peut fort bien ne pas l'être du dessous. Une hypothèse simple à concevoir est celle où le propriétaire du fonds sépare tout ou partie du tréfonds qu'il cède à un tiers. Il s'agit d'une véritable vente immobilière soumise à toutes les règles du droit commun, à la formalité de la transcription et à l'enregistrement au taux immobilier. Il faut encore admettre la valeur légale d'une possession ou de titres privant le proprié-

(1) Cass. 6 février 1854, D. 1854. 1. 58. Cass. 2 août 1881, S. 82. 1. 35.

(2) D. 1889. 2. 55 ; Toulouse, 18 février 1888.

taire du sol des grottes creusées au-dessous de la surface (1). Inversement la propriété du tréfonds n'implique pas la propriété de la superficie (2).

24. Comme toute propriété ordinaire, une carrière est disponible, transmissible, divisible et prescriptible. Disponible, c'est une chose qui peut faire l'objet de toute espèce d'actes juridiques : vente, louage, legs, usufruit, qui peut être expropriée suivant la procédure habituelle. Si, en effet, le propriétaire du fonds peut exiger une indemnité spéciale pour le tréfonds, au cas d'expropriation de la surface, la réciproque n'est pas vraie et l'expropriant n'est pas tenu d'indemniser le propriétaire de la valeur de la surface, s'il n'a besoin que du tréfonds. Ainsi, remarque Aguillon (3), si l'expropriant désire établir un travail en tunnel, il pourra ne requérir l'expropriation que pour le passage souterrain. Le propriétaire du fonds non exproprié de la surface aurait droit à une indemnité, si, par suite d'une exécution de travaux publics, l'exploitation d'une carrière devenait impossible ou même plus onéreuse. La jurisprudence en cette matière est abondante. Ainsi un arrêt de Conseil d'Etat du 23 mars 1880 (4) a donné au propriétaire d'une carrière une indemnité calculée d'après la quantité de matériaux à extraire, à raison de ce que les travaux entrepris par la ville de Paris avaient fait affluer une nappe d'eau

(1) S. 1838. 1. 179.

(2) S. 70. 1. 32. Cass. Req. 24 nov. 1869.

(3) *Législation des mines françaises et étrangères*, t. II, n° 768.

(4) D. 1881. 3. 4.

dans la carrière. D'autres arrêts ont admis la réparation des dommages causés à une carrière par l'établissement d'un chemin de fer qui en rend l'exploitation plus onéreuse (1).

25. Envisagé comme propriété distincte et séparée du sol, le sous-sol est susceptible d'hypothèque et, en vertu du droit de suite qui appartient aux créanciers hypothécaires, le tréfonds ne pourrait être aliéné à leur préjudice. Ainsi a été validée l'hypothèque d'une source constituée par celui qui l'a acquise sans acquérir le fonds d'où jaillit cette source (2). La carrière peut faire l'objet de voies d'exécution, c'est-à-dire d'une saisie. Un arrêt de la Cour de Montpellier admet la saisie de la mine, par les créanciers, après la concession, c'est-à-dire après que la mine ait été érigée en propriété distincte de la surface (3).

26. L'article 553 envisage l'appropriation d'un souterrain par prescription. Mais la possession doit réunir les conditions de l'article 2229 et notamment la condition de publicité qui fera souvent défaut. La fouille effectuée sur le terrain du voisin ne fait pas acquérir par prescription la propriété de la carrière à celui qui l'a creusée si elle ne se révélait pas par un signe extérieur. La possession du tréfonds, réalisée par l'usage de galeries souterraines dont rien n'est venu révéler

(1) Conseil d'Etat, 5 janvier 1877. Lebon, 1877, p. 32 ; Grenoble, 7 février 1861, D. 61. 2. 87, C. d'E., 10 mars 1911. Lebon, p. 319.

(2) Grenoble, 16 juin 1904, D. 1906. 2. 209.

(3) D, 1906. 2. 398, arrêt du 13 mars 1902.

l'existence à l'extérieur, ne réalise pas la condition de publicité sans laquelle la possession ne conduit pas à la prescription acquisitive (1). L'exploitation par le propriétaire dans les limites de son héritage ne lui fait pas acquérir par prescription le gisement qui s'étend sous les propriétés voisines. Pour que la possession d'une carrière conduise à la prescription, il faut qu'elle ait été publique pendant toute sa durée, et il ne suffit pas qu'elle l'ait été seulement à l'origine. La possession clandestine à son origine devient utile à l'effet de prescrire à dater du jour où ce vice a cessé. En sens inverse, la possession publique à son origine cesse d'être utile au point de vue de la prescription du jour où elle devient clandestine.

27. Le propriétaire d'une carrière n'est pas tenu de l'exploiter; s'il le fait, quelle est la nature juridique des matériaux extraits du sol? Sont-ils des produits ou des fruits? A Rome, on les considérait comme des fruits qui naissent et renaissent. Dans notre droit, les fruits sont des biens donnés périodiquement par une chose et sans diminution de sa propre substance. Or les minerais, argiles, sables, ne sont pas des fruits car c'est le sol lui-même qu'on enlève par morceaux en extrayant ces substances. L'exploitation diminue le fonds dans sa masse et finalement l'épuise. Mais, étant données l'abondance de ces matériaux et la source de revenus que constitue leur exploitation pour le propriétaire, le code a considéré comme des fruits les

(1) Dijon, 21 avril 1905, D. 1907. 2. 93.

substances extraites d'une carrière aménagée et comme des produits celles que l'on retire d'une carrière non aménagée.

28. De ce principe découlent plusieurs conséquences au point de vue de l'usufruit, des droits de la communauté sur les carrières, ou des droits du conjoint sur les carrières appartenant à l'autre conjoint, sous les autres régimes matrimoniaux et de la capacité requise pour l'exploitation des carrières ou la cession du droit d'exploiter.

Dans notre ancien droit, l'usufruitier n'avait pas droit aux carrières découvertes pendant la jouissance ; quant à celles exploitées antérieurement, il fallait faire une distinction entre les carrières qui étaient sur le point d'être épuisées et dont les produits ne lui appartenaient pas et celles qui étaient une source de revenus pour le propriétaire et dont l'exploitation était reprise par l'usufruitier. Pothier (1) disait : « Lorsque le propriétaire de l'héritage sur lequel les carrières sont établies a été dans l'usage de se faire une redevance de ces carrières par les pierres qu'il en tirait pour les vendre, les personnes qui succèdent à ce propriétaire à l'usufruit de cet héritage peuvent user de la même manière qu'il en usait et s'en faire un pareil revenu ».

29. Aux termes de l'article 598, l'usufruitier d'un fonds ne fait siens que les produits des carrières en exploitation, lors de l'ouverture de l'usufruit. Il n'a

(1) Pothier, t. VI, p. 394.

aucun droit à la jouissance des carrières ouvertes pendant son usufruit. Le fondement de l'article se trouve dans cette idée que l'usufruitier exerce son droit de jouissance dans les mêmes conditions que le propriétaire. Il est obligé de conserver à la chose la destination qui lui a été donnée par le propriétaire. Toute modification lui est interdite. L'usufruitier peut donc continuer une exploitation déjà commencée et ne peut en ouvrir une nouvelle (1).

30. Le point de savoir si l'exploitation était entreprise avant l'entrée en jouissance est une question de fait laissée à l'appréciation des juges du fond. En matière de mines, on admet que la mise en exploitation par le propriétaire qui n'a pas encore obtenu de concession donne naissance aux droits de l'usufruitier, de sorte que les produits de la mine ou les redevances appartiennent à l'usufruitier selon que le propriétaire a obtenu ou non la concession. Il a été jugé (2) que l'usufruitier pouvait reprendre l'exploitation des carrières ouvertes avant l'usufruit, mais momentanément abandonnées, si cet abandon était provisoire et n'impliquait pas de la part du propriétaire l'intention de fermer définitivement la carrière.

(1) A l'usufruitier la jurisprudence assimile les propriétaires grevés de substitution; un arrêt de la Chambre civile du 28 février 1923, D. 1925. 1. 189, estime que l'obligation de conserver et de rendre le domaine dans toute son intégrité, au jour de l'ouverture de la substitution, est inconciliable avec la diminution et la dépréciation qu'entraînerait l'exploitation d'une carrière.

(2) Bordeaux, 10 mars 1865, S. 65. 2. 7.

Si le propriétaire avait concédé à un tiers le droit d'extraire des pierres, du sable, ou autres substances pendant une période déterminée, moyennant une redevance proportionnelle aux quantités extraites, l'usufruitier toucherait-il le prix de l'exploitation ? Il faut rechercher l'intention dans laquelle le propriétaire a passé cette convention ; n'avait-il en vue qu'une exploitation régulière et normale ? L'usufruitier aurait alors droit aux redevances. Ne voulait-il faire qu'un acte isolé, acte de disposition et non d'administration, l'usufruitier ne recevrait pas sa redevance mais il en toucherait les intérêts car il jouit des intérêts des capitaux et le minerai extrait représente un capital (1).

31. L'usufruitier qui continue l'exploitation d'une carrière doit le faire de la même manière que le propriétaire. Aux termes de l'article 618, C. civ. l'action en déchéance serait fondée contre l'usufruitier qui exploiterait sans observer les règles de l'art. L'obligation de jouir en bon père de famille interdit à l'usufruitier de faire des extractions exagérées et de précipiter par une exploitation hâtive l'épuisement des carrières, quand bien même l'exploitation entreprise antérieurement par le propriétaire aurait-elle été insolite. Mais l'usufruitier peut donner une plus grande extension à la carrière, notamment il peut ouvrir de nouveaux chantiers. Il paraît juste d'appliquer dans les rapports entre l'usufruitier et le propriétaire l'article 609 C. civ. sur la répartition des charges. Cette

(1) Laurent, t. VI, § 377.

répartition est variable selon les circonstances de fait (1).

32. Sur les minières et tourbières l'usufruitier a les mêmes droits que sur les carrières. Une opinion ancienne, appuyée sur une disposition de la loi du 21 avril 1810 abrogée par la loi du 8 mai 1866, qui autorisait les maîtres de forge du voisinage à entreprendre l'exploitation des minières contenant du fer d'alluvion pour les besoins de leur industrie aux lieu et place du propriétaire, donnait à l'usufruitier les mêmes droits. Il s'agissait là d'une faveur exceptionnelle accordée aux maîtres de forge dans l'intérêt de l'industrie et qui ne pouvait modifier les règles qui concernent la jouissance de l'usufruitier. Il est bien certain que la convention des parties ou la volonté du constituant ont toute liberté pour modifier les règles de l'article 598 et attribuer aux nu-propriétaires les bénéfices d'une exploitation ouverte avant l'usufruit, comme aussi pour laisser à l'usufruitier les revenus d'une carrière non exploitée avant l'entrée en jouissance.

33. A l'expiration de son droit, l'usufruitier peut revendiquer, comme lui appartenant, les minerais détachés du fonds qui se trouvent sur le carreau de la carrière et qui n'ont pas été vendus. Le nu-propriétaire devrait-il, en fin d'usufruit, rembourser à l'usufruitier la valeur des installations que celui-ci a faites ? L'article 599 refuse à l'usufruitier tout droit à indemnité en

(1) Bury, t. II, p. 341, n° 319.

raison des améliorations qu'il prétendrait avoir faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée. Proudhon (1) admet que le propriétaire peut être tenu de payer l'indemnité, s'il est reconnu que les travaux faits par l'usufruitier sont pour lui une source de bénéfices appréciables. D'après M. Féraud-Giraud (2), aucune indemnité n'est due si les travaux n'ont eu pour effet que de rendre l'exploitation plus fructueuse sans donner aucune plus-value à la mine. Plus juridique est le système de M. Aguillon qui, fondé sur l'article 599, refuse à l'usufruitier toute indemnité (3). Mais la règle de l'article 599 est fort rigoureuse, aussi admet-on que la plus-value apportée par l'usufruitier au fonds exploité compense les détériorations causées par les travaux mêmes qui ont réalisé la plus-value.

34. De même que l'usufruitier, le possesseur de bonne foi n'a jamais droit aux matériaux extraits des carrières non exploitées, le propriétaire peut toujours en demander la restitution (4). Le possesseur de bonne foi d'un terrain, dont le tréfonds a été loué à un exploitant de carrières, n'a droit aux redevances que si le gisement était exploité lors de l'entrée en possession. Il conserverait de même les minerais extraits, si le gisement avait été exploité antérieurement à sa possession.

35. La jouissance de la communauté de tous les

(1) *Domaine de propriété*, n° 174.

(2) *Code des mines et mineurs*, t. I, n° 391.

(3) N° 771.

(4) Nancy, 30 janvier 1897, D. 97. 2. 457.

biens qui appartiennent en propre aux époux est soumise aux règles de l'usufruit ; les produits des mines et carrières ne tombent en communauté que si elles étaient déjà ouvertes au commencement du mariage (art. 1403). Il convient de préciser ce qui entre en communauté et de faire une distinction entre la propriété de la carrière et les produits d'exploitation. La carrière qui se trouverait dans un fonds appartenant à l'un des époux antérieurement au mariage ou qui lui serait échue à titre gratuit ou par remploi pendant le mariage lui resterait propre ; les produits tomberaient en communauté si l'exploitation avait été ouverte avant le mariage.

36. La condition d'ouverture de la carrière antérieurement au mariage doit être entendue dans un sens large. Il n'est même pas nécessaire que l'exploitation ait été faite par l'époux propriétaire du terrain. Ainsi il a été jugé qu'un terrain contigu à une exploitation, acheté pour être annexé à la dite carrière, subissait le sort de l'exploitation déjà entamée et que, s'il venait à être donné à l'un des époux, postérieurement au mariage, les produits extraits seraient réputés être tombés en communauté sans récompense (1). Si une carrière exploitée avant le mariage est étendue depuis à des terrains nouveaux, c'est la même exploitation qui continue et par conséquent les revenus tombent en communauté (2). La communauté a la

(1) Besançon, 3 mars 1863, D. 1863. 2. 49. Req. 23 février 1881, D. 1881. 1. 315.

(2) Req. 23 février 1881. Arrêt précité.

jouissance des nouveaux puits de mine ouverts depuis le mariage.

37. Si les carrières ne sont ouvertes que depuis le mariage, les produits de leur exploitation ne sont recueillis par la communauté qu'à charge de récompense au profit de l'époux à qui elle peut être due. La récompense peut être due, en effet, soit à l'époux propriétaire du fonds qui renferme la carrière, soit à la communauté, quand les capitaux de celle-ci ont servi à donner une plus-value à la carrière de l'un des époux (art. 1437). Dans le premier cas, il se peut que l'exploitation ait causé au fonds un préjudice supérieur aux produits retirés par la communauté ou que les produits retirés de l'exploitation aient au contraire une valeur supérieure au préjudice. Si le profit de la communauté est inférieur au préjudice, la récompense devra être de tout le préjudice causé à l'immeuble propre de l'époux, s'il s'agit de la femme, car le mari a fait un acte de mauvaise administration en ouvrant cette carrière et la communauté en est responsable.

S'il s'agit d'un immeuble propre du mari, celui-ci ne recevra qu'une récompense égale aux produits de la carrière ; il doit supporter les mauvais résultats de l'exploitation entreprise. D'ailleurs, une récompense n'est due au mari, propriétaire du fonds, que si la femme a accepté la communauté à la dissolution ; sinon le mari, seul propriétaire, n'a aucun droit à récompense (1). Lorsque les produits de l'exploitation

(1) Guillouard, *Contrat de mariage*, t. II, n° 907.

ont une valeur supérieure au préjudice causé au fonds, la communauté doit seulement le profit retiré de l'exploitation, c'est-à-dire le revenu net après déduction des frais d'installation et d'extraction, il n'y a pas à ajouter le préjudice subi par le fonds (1). L'époux ne doit récompense à la communauté que s'il a obtenu un avantage, car la récompense est basée sur le profit retiré de la communauté. La récompense peut être due éventuellement à l'époux non propriétaire, à raison de la plus-value donnée à la carrière par des dépenses utiles faites sur ses capitaux personnels (1). Quant aux indemnités dues à l'époux propriétaire du fonds dont la superficie aura été endommagée par l'exploitation elles seront à la charge de la communauté.

38. L'article 1549 al. 2 donne au mari le droit de percevoir les fruits et les intérêts des biens dotaux; ce droit de jouissance est soumis par la loi aux règles de l'usufruit. Aussi doit-on décider que les revenus des carrières non aménagées au moment du mariage n'appartiennent pas au mari (2). A cet égard les carrières non exploitées sont assimilables aux futaies non aménagées dont une jurisprudence déjà ancienne décide qu'elles ne sont pas des fruits (3). La Cour de

(1) Duranton, t. XIV, n° 147. Toullier, t. XII, n° 128. Troplong, n° 562.

(2) Aubry et Rau, 5^e éd., t. VIII, § 535, p. 455; Amiens, 19 janvier 1904, D. 1905. 2. 35; Req. 2 mai 1906, D. 1906. 1. 401. Note de M. Pierre Binet.

(3) Cass. 10 juin 1841, S. 1841. 1. 484; Lyon, 3 mars 1845, S. 1846. 2. 260.

Rennes, par arrêt du 17 mars 1892 (1), a annulé la vente par le mari d'une futaie non aménagée existant sur le sol de l'immeuble dotal ; l'aliénation d'une carrière dans les mêmes conditions aurait évidemment le même sort (2).

39. De la nature juridique des substances extraites d'une carrière, fruits, s'il s'agit d'une exploitation normale, produits, s'il s'agit d'un fait accidentel, il résulte que l'exploitation ou la cession du droit d'exploiter sera tantôt acte d'administration, tantôt acte de disposition et que la capacité requise pour l'un ou l'autre de ces actes ne sera pas la même.

D'une façon générale, les actes de disposition sont ceux qui engagent définitivement l'avenir, ce sont les aliénations proprement dites ; les actes d'administration sont ceux qui permettent aux propriétaires de retirer un revenu de leur chose en en cédant la jouissance à un tiers. Les administrateurs des biens d'autrui ont le pouvoir de faire sous leur responsabilité tous les actes nécessaires à la conservation, à la mise en rapport ou à l'augmentation de ce patrimoine ; l'exploitation d'une carrière aménagée ou la cession du droit d'exploiter rentrent donc dans leurs attributions. Mais cette convention ne serait opposable à l'incapable que pour une durée de neuf ans, ou, tout au moins, si

(1) S. 1894. 2. 73. P. F. 1892. 2. 147. Note de M. Chauvéau ; Nîmes, 3 juillet 1911. *Gaz. Trib.*, 1911. 2. 299.

(2) Voir pour notre ancien droit les auteurs cités par M. Fréjaville dans sa thèse sur les meubles par anticipation. Paris, 1927, p. 131 et suivantes.

elle était faite pour une durée supérieure, elle serait divisée en périodes de neuf ans et le preneur n'aurait que le droit de terminer la période dans laquelle il se trouve au moment où l'incapacité a pris fin (C. Civ., art. 1429-1430).

40. Ce qui est dit des carrières aménagées doit être étendu aux carrières qui ne le sont pas encore et qui devraient l'être dans l'intérêt de l'incapable. Le tuteur doit pouvoir vendre sans autorisation le bois d'une futaie non aménagée, si l'aménagement n'a pas été fait et si l'intérêt du mineur recommande de le faire. Demolombe (2) assimile sur ce point les carrières aux coupes de bois. Un bail à ferme contenant faculté d'ouvrir et d'exploiter une carrière sur les terres affermées ne peut être considéré comme un acte d'aliénation interdit au tuteur (3). Un arrêt ancien de la Cour d'Amiens (4) refuse au mari le droit de concéder l'ouverture d'une carrière ou d'une minière sur les propres d'une femme commune en bien, mais il s'agissait là d'une concession faite sans détermination de durée qui excédait par conséquent les pouvoirs de simple administration.

41. La femme séparée de biens, le mineur émancipé, l'individu pourvu d'un conseil judiciaire n'ont également sur leur patrimoine que les pouvoirs d'administration appartenant au tuteur ou au mari. Lors-

(1) Nancy, 11 décembre 1909, D. 1914. 2. 116.

(2) T. VII, n° 647.

(3) Baudry-Lacantinerie et Chauveau, *Des Biens*, n° 888.

(4) 30 novembre 1837, S. 1838. 2. 369.

que l'exploitation d'une carrière ou la cession du droit d'exploiter équivaut à un acte de disposition, lorsque ce droit est consenti, par exemple, pour un trop grand nombre d'années et entraîne par son importance, sa gravité, une énorme dépréciation du fonds ; lorsque les nécessités de l'extraction aboutissent à une telle emprise du fonds qu'elle est exclusive de tout autre usage et équivaut à une aliénation partielle, il faut alors recourir aux formalités imposées pour l'aliénation des immeubles.

42. La femme séparée de biens ne pourrait les consentir sans l'autorisation du mari et celui-ci, sous un régime de communauté, ne pourrait concéder l'ouverture d'une carrière dans ces conditions sur les propres de sa femme sans l'autorisation de celle-ci. De même, le tuteur devrait se faire autoriser par le Conseil de famille et soumettre à l'homologation du tribunal les décisions du Conseil. Le mineur émancipé aurait à suivre la même procédure, et le prodigue ne pourrait agir sans l'assistance du Conseil.

Le mari, même avec le consentement de sa femme, n'a pas la capacité de concéder de tels droits sur un immeuble soumis à l'inaliénabilité du régime dotal ; telle est la solution consacrée par l'arrêt précité de la Cour de Rennes et qui a reçu l'approbation de M. Chauveau (1). Cette vente donnerait lieu à la formalité du remploi, si le contrat de mariage prévoyait l'aliénation des biens dotaux moyennant le remploi.

(1) V. *Pandectes*, 1892. 2. 145 et *Revue critique*, année 1893, p. 593 et suivantes.

43. En résumé, la capacité nécessaire à l'exploitation ou à la cession d'une carrière est liée à la distinction des actes d'administration et des actes de disposition. Si l'exploitation ou la cession ont pour objet des choses qui doivent être normalement détachées du sol, on doit les considérer comme des actes d'administration. Au contraire, si elles portent sur des biens qui n'ont pas le caractère de fruits, c'est un acte de disposition. La vente de fruits à détacher, de récoltes pendantes, de coupes à faire dans un taillis ou dans une futaie aménagée est un acte d'administration; il en est de même de l'ouverture d'une carrière dans un terrain abondant en matières minérales, l'exploitation ne constituant qu'un mode de jouissance industrielle de l'immeuble.

Au contraire la vente d'arbres de haute futaie qui sont une partie intégrante du sol, l'extraction de matériaux d'un terrain qui ne s'y prête pas, l'extraction de terre meuble par exemple, sont des actes de disposition. La jurisprudence a eu principalement à statuer sur la vente d'arbres, de récoltes pendantes, de coupes à faire dans les futaies aménagées ou non, l'ouverture des carrières et la capacité nécessaire pour y procéder n'ont donné lieu qu'à très peu de décisions.

CHAPITRE III

RÈGLES ADMINISTRATIVES DE L'EXPLOITATION DES CARRIÈRES

44. La propriété des carrières ressort entièrement au droit civil ; la police de leur exploitation soumise au contrôle des Tribunaux judiciaires fait l'objet de règlements administratifs spéciaux. Dans l'ancienne France, deux arrêts du Conseil du Roi, du 14 mars 1741 et 5 avril 1792, et deux déclarations, du 23 janvier 1779 et 7 mars 1780, concernaient la matière. Ces textes prescrivaient qu'aucun travail ne pouvait être poussé à une distance de plus de 30 toises des bords d'un chemin public ; la loi des 19 et 22 juillet 1891 les avaient laissées en vigueur en maintenant provisoirement tous les anciens règlements relatifs à la voierie.

Sous l'empire de la loi du 21 avril 1810, la Jurisprudence continuait à les appliquer. Actuellement la police des travaux d'extraction est réglée par la loi du 27 juillet 1880 modifiant les articles 81 et 82 de la loi du 21 avril 1810. Ces deux articles soumettent l'exploitation aux règlements locaux. Chaque département est muni d'un règlement général ; ces règlements ont

été rendus comme des règlements d'administration publique, c'est-à-dire par décrets rendus en Conseil d'Etat ; ils sont tous à peu près identiques, car ils reproduisent un règlement-type ; ils s'inspirent des décrets du 3 janvier 1813 et du 25 septembre 1882 et de l'Ordonnance du 26 mars 1843. Ils ne s'appliquent d'ailleurs qu'aux industries dont les travaux ont pour objet l'extraction de substances utilisables, toutes autres entreprises comme celles de travaux publics de terrassements ou encore les emprunts faits par les propriétaires au sol de leurs propriétés pour des constructions à élever, des empièvements de chemins, ne constituent pas régulièrement des carrières et la réglementation de ces dernières leur est étrangère (1).

45. Les articles 81 et 82 distinguent les carrières à ciel ouvert et les carrières souterraines ; cette distinction est reprise par les règlements généraux, mais plus en apparence qu'en réalité, car tandis que la loi soumet l'exploitation des carrières à ciel ouvert à la surveillance des administrations locales, la classant au nombre des attributions de police des maires, et remet à l'administration des mines le contrôle de l'exploitation des carrières souterraines, le règlement type étend l'action des maires et autres officiers de police municipale aux unes comme aux autres. Le régime

(1) Il y a exploitation de carrières, dès que les fouilles opérées ne constituent plus des emprunts accidentels au fonds. Tribunal de simple police de Nantes. *Revue de législation des mines*, 1909, p. 59.

administratif des carrières doit être étudié dans le cadre de la distinction consacrée par les textes.

46. La loi n'a pas déterminé ce qu'elle entend par carrières à ciel ouvert : la définition en est fort simple, la carrière est à ciel ouvert lorsque les travaux d'abatage en chantier se font à découvert à la lumière du jour, sans emploi de lampes, quel que soit par ailleurs le genre de travaux à effectuer, galeries ou puits (1). La question est beaucoup plus simple que pour les minières. Les gisements de fer concessibles en profondeur ne peuvent être exploités en minières à ciel ouvert que si l'exploitation ne nécessite pas l'établissement de puits, galeries ou travaux d'art (art. 69, L. du 21 avril 1810) et ne rend pas ensuite impossible l'exploitation avec puits et galeries (art. 70, même loi).

47. Aux termes de l'article 81, l'exploitation est précédée d'une déclaration faite au Maire de la commune où la carrière est située (art. 2 du règlement général). La déclaration doit être faite avant l'ouverture des travaux ; les anciens règlements disposaient qu'elle devait intervenir dans la quinzaine, à partir du commencement des travaux, pour les carrières nouvelles, et dans les trois mois, à dater de la promulgation du décret, pour les carrières ouvertes antérieurement ; ce délai n'a pas été reproduit par les règlements nouveaux, de telle sorte que l'absence de déclaration constitue une contravention successive qui se renouvelle par chaque acte d'exploitation et pour laquelle la prescription

(1) Aguillon, *op. cit.*, n° 748.

commence à courir, soit à partir de la cessation de tout travail, soit à partir du jour où il y a eu procès-verbal.

48. D'après le règlement-type, la déclaration est faite en double exemplaire, elle contient l'énumération des nom, prénoms et demeure du déclarant et la qualité dans laquelle il entend exploiter la carrière. Elle fait connaître d'une manière précise l'emplacement de la carrière et sa situation par rapport aux habitations, bâtiments et chemins les plus voisins. Elle indique la nature de la masse à extraire, l'épaisseur et la nature des pierres ou bancs de rochers qui la recouvrent, le mode d'exploitation. Lorsque l'exploitation est entreprise par une personne étrangère à la commune où la carrière est située, cette personne doit faire élection de domicile dans ladite commune. Le soin de faire cette déclaration incombe uniquement à l'exploitant; le propriétaire qui cède ses droits d'extraction n'en a pas la charge et l'absence de déclaration n'entraîne pas sa responsabilité. La déclaration est personnelle, elle doit être renouvelée si l'exploitation est cédée ou si elle est reprise par une autre personne.

Les déclarations sont classées dans les archives de la Mairie, il en est donné récépissé et l'un des exemplaires est transmis au Préfet. Ces pièces sont également envoyées à l'Ingénieur des Mines qui les conserve et en fait mention dans un registre spécial. Obligatoire pour l'exploitant, cette déclaration ne peut être refusée par le Maire lorsqu'elle renferme les ren-

seignements exigés par la loi. Si le Maire prenait un arrêté interdisant l'ouverture de la carrière, la partie lésée aurait un recours contentieux contre cette mesure illégale.

En soumettant les carrières au régime de la simple déclaration, la loi les a soustraites au régime de la concession et de l'autorisation, l'exploitation a lieu sans autorisation administrative. Le déclarant peut demander au Maire un récépissé de sa déclaration, mais il peut commencer son exploitation aussitôt après sa déclaration, sans autre forme de procédure.

49. Les règles techniques les plus intéressantes auxquelles le règlement-type soumet l'exploitation des carrières à ciel ouvert sont celles concernant les distances de protection. Les bords des fouilles ou excavations doivent être arrêtés à une distance horizontale de 10 mètres au moins des bâtiments ou constructions quelconques, publics et privés, à l'exception des murs de clôture, autres toutefois que ceux qui enclavent des cimetières ou cours attenants aux habitations, des routes ou chemins, canaux, cours d'eau, fossés, rigoles, conduites d'eau, mares, abreuvoirs servant à l'usage public. Cette zone de protection augmente de 1 mètre par chaque mètre de profondeur totale de la fouille.

Certains objets sont protégés par la distance de 10 mètres, à raison de leur caractère d'affectation à l'usage public, ainsi un chemin rural même non reconnu, mais servant au public, est protégé au même titre qu'une route nationale. Il n'y a pas à rechercher

le caractère légal et précis du chemin au cours d'eau, il suffit qu'ils aient un caractère de publicité non contesté. Les chemins ou sentiers d'exploitation qui desservent un groupe de particuliers dont ils sont la propriété jouissent de la même protection. Il est à remarquer que les eaux de source ne sont pas comprises dans l'énumération des objets dont le règlement assure la protection, mais en vertu de la loi du 14 juillet 1856 sur les eaux minérales, aucun sondage ne peut être exécuté dans le périmètre d'une source déclarée d'utilité publique. Le Préfet peut même ordonner provisoirement la suspension des sondages ou des travaux souterrains exécutés dans le périmètre. Dans ce cas, le propriétaire de la source doit indemniser l'exploitant d'une carrière des pertes matérielles que celui-ci a éprouvées et des frais qu'a entraînés le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Les limites fixées par le règlement ne sont pas invariables et le Préfet peut les augmenter ou les diminuer à la demande de l'exploitant, pour les propriétés autres que les propriétés privées, c'est-à-dire les constructions ou autres objets servant à l'usage public. Le Préfet statue sur le rapport de l'Ingénieur des Mines après avoir pris l'avis des Ingénieurs des Ponts et Chaussées, s'il s'agit du domaine national ou départemental, et celui du Maire s'il s'agit du domaine communal.

50. Les restrictions apportées par le règlement à l'exploitation des carrières au profit des propriétés voisines, constituent de véritables servitudes légales :

la propriété riveraine est le fonds dominant, la carrière, le fonds grevé. Ces servitudes sont créées par l'autorité administrative en vertu d'une délégation de la loi du 21 avril 1810 à l'effet de pourvoir à la sûreté des habitations. Les servitudes résultant de l'établissement de ce périmètre de protection doivent être supportées sans indemnité, car ce sont des servitudes d'utilité publique, or il est admis que l'établissement de celle-ci ne saurait donner lieu à aucune indemnité, ni contre l'Etat ni contre les particuliers. Mais ce droit à indemnité qui ne naît pas du fait de l'assujettissement à la servitude naît toutes les fois qu'un préjudice a été causé à la propriété. Ainsi, si le travail public ou la voie publique compris dans le périmètre de protection était postérieur à l'exploitation de la carrière, il y aurait là un dommage causé à une propriété privée par l'exécution de travaux publics qui donnerait lieu à une indemnité; sans qu'il soit nécessaire que l'exploitation ait été poussée précisément dans la partie de la carrière englobée dans la zone de servitude.

Il en serait de même au cas où la présence d'un ouvrage public imposerait à l'exploitant l'exécution de travaux plus importants que ceux qu'il est d'usage de faire pour la protection des propriétés riveraines. La jurisprudence administrative (1) a eu fréquemment à appliquer ce principe à l'occasion de l'établissement

(1) Conseil d'Etat, 16 février 1878. Lebon, p. 186; 3 juin 1881. Lebon, p. 613 (Ce droit à indemnité est d'ailleurs reconnu par l'article 10 de la loi du 15 juillet 1845 sur les chemins de fer). C. d'Etat, 28 février 1913 : *La Loi* du 7 avril 1913.

de chemins de fer qui rendent impossible ou plus difficile l'exploitation des carrières. Pour les propriétés privées, il n'y a pas lieu de distinguer celles qui ont été construites antérieurement ou postérieurement à l'exploitation des carrières ; quelles que soient leurs dates, les unes et les autres peuvent toujours se prévaloir de la zone de protection ; mais un propriétaire qui ferait construire dans une zone où, en l'absence de tous bâtiments, l'exploitant a travaillé librement, ne serait pas fondé à réclamer une indemnité de ce fait.

L'article 10 du règlement édicte que l'abord de toute carrière exploitée à ciel ouvert et située dans un terrain non clos, doit être garanti sur les points dangereux par un fossé creusé au pourtour et dont les déblais sont rejetés du côté des travaux pour y former une berge, ou par tout autre moyen de clôture offrant des conditions suffisantes de sûreté et de solidité.

51. Bien que la loi du 27 juillet 1880 ne le stipule pas expressément, il est admis que la déclaration préalable est imposée aux exploitations de carrières souterraines. C'est d'ailleurs ce qui résulte de l'article 2 du règlement général qui étend la nécessité de la déclaration aux exploitations souterraines et de l'article 6 qui exige qu'il soit joint à la déclaration un plan des lieux dressé en double expédition et à l'échelle du 2/1000. Ce plan doit indiquer les désignations cadastrales et le périmètre du terrain sous lequel l'exploitant se propose d'établir des fouilles, ainsi que ses tenants et aboutissants, les chemins, édifices, canaux, rigoles et constructions quelconques existant dans

ledit terrain dans un rayon de 25 mètres au moins, l'emplacement des orifices des puits et des galeries projetés. Dans le cas où il existerait des travaux souterrains déjà exécutés, il en sera fait mention dans la déclaration. La même obligation est imposée au propriétaire ou entrepreneur qui veut exploiter souterrainement une carrière exploitée antérieurement à ciel ouvert ou qui veut ouvrir un nouvel étage dans une galerie souterraine. A la différence des minières qui ne peuvent être exploitées par galeries souterraines qu'avec la permission du Préfet, les carrières souterraines comme les carrières à ciel ouvert ne sont soumises à aucune autorisation. En Belgique (1), les carrières exploitées par excavations souterraines peuvent être soumises à un régime d'autorisation préalable.

52. La question des distances de protection est résolue par les articles 12 et 13 du règlement et l'énumération des objets protégés est la même que celle de l'article 9 concernant les carrières à ciel ouvert : la distance est également de 10 mètres, augmentée de 1 mètre par chaque mètre de hauteur de l'excavation. Cette distance peut être réduite par le Préfet qui statue dans les mêmes conditions que pour les carrières à ciel ouvert. Elle peut être également augmentée car, si l'article 9 relatif aux carrières à ciel ouvert reconnaît au Préfet le droit d'augmenter l'étendue de la zone de protection, et si l'article 17 relatif aux deux modes d'exploitation ne prévoit que la réduction de la

(1) Loi du 24 mai 1898.

zone, les carrières souterraines sont soumises par l'article 82 de la loi du 27 juillet 1880, à un régime identique à celui des mines ; or, en matière de mines, l'Administration donne à l'investison l'étendue qu'elle juge utile. Les dispositions du règlement sur les moyens de clôture des abords des carrières à ciel ouvert sont, aux termes de l'article 13, applicables aux orifices des puits verticaux ou inclinés donnant accès dans les carrières souterraines.

53. Aux règles d'exploitation édictées par les décrets, tant pour les carrières souterraines qu'à ciel ouvert, se superposent fréquemment d'autres réglementations. Ainsi, un exploitant peut être amené à poursuivre ses travaux sous les dépendances du domaine public : il devra alors respecter les règles de la domanialité publique et solliciter une permission du Maire ou du Préfet, selon la nature de la dépendance. L'autorisation détermine les conditions auxquelles le permissionnaire devra se conformer pour que la sécurité de la circulation sur la route ne soit pas menacée. De même, les travaux de dragage effectués dans un cours d'eau, en vue de l'extraction du sable, classés dans les carrières, sont assujettis aux règles relatives à la police de la navigation ou des cours d'eau.

Le voisinage des chemins de fer impose aussi aux exploitants de carrières riverains de nombreuses servitudes. La loi du 15 juillet 1845 (art. 3) rend applicables aux propriétés riveraines des chemins de fer les servitudes imposées par les lois et règlements sur la

grande voirie et particulièrement celles qui concernent les distances à observer pour le mode d'exploitation des mines, minières et carrières. De plus, dans les localités où le chemin de fer se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, il est interdit aux riverains de pratiquer, sans une autorisation préalable, des excavations dans une zone de hauteur égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus. Dans les carrières situées à proximité d'un chemin de fer, le tirage à la mine ne peut avoir lieu sans une autorisation du préfet, l'autorisation détermine la zone dans laquelle le tirage aura lieu librement et celle où il ne pourra être employé que sous des conditions spéciales : tirage effectué à certaines heures de la journée, dans l'intervalle du passage des trains, en présence d'un agent de la Compagnie. Le Préfet peut d'ailleurs, en cas d'urgence, prendre toutes mesures que commandent les circonstances sans qu'il soit besoin que l'exploitant de la carrière ait été entendu. Lorsque la construction d'un chemin de fer l'exige, l'Administration peut ordonner la suppression des carrières moyennant une juste indemnité ; car il s'agit d'un dommage causé à un propriétaire par l'exécution d'un travail public.

L'interdiction d'exploiter des carrières dans le voisinage d'un chemin de fer constitue un dommage permanent sans doute, mais n'entraîne pas la dépossession du propriétaire et l'indemnité qui peut en résulter sera fixée par les tribunaux administratifs et non par les tribunaux judiciaires. L'exploitant de carrières

subit aussi des servitudes, dites militaires, établies aux abords des places de guerre par les lois et règlements émanant de l'Autorité militaire; aucun travail de percements ou d'excavations ne peut être pratiqué sans autorisation dans la zone des servitudes militaires. Enfin, certaines carrières qui, en raison de leur exploitation, présentent le caractère d'établissements insalubres sont soumises aux prescriptions relatives à ces établissements. Il en est ainsi des carrières où s'opèrent le lavage et le traitement des minerais de phosphate de chaux. La loi belge du 24 mai 1898 dispose également que les carrières peuvent être soumises au régime des établissements dangereux et insalubres.

54. L'exploitation des carrières en forêt est soumise à des règles spéciales, elle ne peut être faite sans une autorisation préalable, les adjudicataires au cas de travaux publics ne peuvent faire leur extraction que dans les endroits désignés par le Service des Ponts et Chaussées. L'exploitation de carrières souterraines, de quelque nature qu'elle soit, est formellement interdite à l'intérieur de Paris. Ces diverses règles relatives aux travaux d'extraction s'imposent à tout exploitant, même aux communes lorsqu'elles mettent en régie une carrière sise dans un terrain leur appartenant. Dans ce cas, le maire qui la représente a tous les pouvoirs et encourt la même responsabilité qu'un exploitant ordinaire.

55. Sous la seule condition d'observer les divers règlements, les propriétaires du fonds où la carrière est située l'exploitent librement et cette exploitation

ne peut être faite que par lui ou de son consentement ; exceptionnellement, la loi du 29 décembre 1892 grève les propriétés voisines de travaux publics indiquées dans le devis, d'une servitude de fouille, d'extraction, de dépôt de matériaux et d'occupation temporaire des terrains. Cette charge qui pèse sur les propriétés, appelée communément servitude, est fort ancienne ; elle a été créée par d'anciens arrêts du Conseil du Roi. Elle a été confirmée par l'article 4, § 4 de la loi du 28 pluviôse an VIII, et l'article 55 de la loi du 16 septembre 1807. Le principe en a encore été rappelé par la loi du 21 mai 1856, article 17 pour les chemins vicinaux, par la loi du 15 juillet 1845, article 3 pour les chemins de fer, par la loi du 20 août 1880, article 14 pour les chemins ruraux, et par la loi du 16 octobre 1919 pour la construction d'usines hydrauliques d'une certaine force.

56. L'article 3 de la loi du 29 décembre 1892 autorise l'occupation de tous travaux publics civils et militaires : l'article 1^{er} nous dit qu'il doit s'agir de travaux exécutés pour le compte de l'Etat, des départements et des communes, mais cette énumération est incomplète et non limitative. Les travaux pour lesquels la servitude est réclamée doivent avoir été autorisés régulièrement ; l'article 16 de la loi punit d'une peine correctionnelle l'entrepreneur qui emploie les matériaux extraits à d'autres travaux que ceux en vue desquels l'autorisation a été donnée ; il ne prévoit que le cas d'extraction et ne concerne pas les autres cas d'oc-

cupation. La peine est prononcée par les tribunaux judiciaires.

57. Les carrières dont l'administration peut prendre possession sont, soit déjà en exploitation, soit non encore ouvertes, mais le terrain dans lequel elles sont situées ne doit être à la fois ni clos ni attenant à une habitation (art. 2 de la loi). La jurisprudence antérieure à 1892 distinguait les cours, jardins et vergers toujours protégés lorsqu'ils étaient clos de murs, et les terres labourables, vignes et prés qui n'étaient protégées que lorsqu'elles étaient attenantes à l'habitation. Aux termes de l'article 2, un terrain pour être affranchi de la servitude, doit être clos, selon l'usage des lieux et être attenant à l'habitation. C'est une question de fait que de savoir ce qu'il faut entendre par propriété close selon l'usage des lieux. En fait, la clôture doit être organisée de façon à interdire l'accès de la propriété, et non pas seulement en vue de la séparer des propriétés voisines.

58. Une propriété n'est considérée comme close par la loi que si elle l'est antérieurement à la désignation préfectorale. Dans un arrêt du 15 février 1915 (1) le Conseil d'Etat décide qu'il y a lieu de tenir compte exclusivement de la situation des terrains au moment où a été pris l'arrêté en autorisant l'occupation, que les travaux de clôture exécutés postérieurement par le propriétaire ne peuvent avoir pour effet de soustraire à l'exercice de la servitude de l'occupation régulière-

(1) Lebon, p. 25.

ment autorisée, une parcelle qui, à la date de l'arrêté, n'était pas exempte de cette servitude. En conséquence, seule une clôture antérieure à la désignation administrative est susceptible d'exonérer un terrain de la servitude légale d'extraction de matériaux.

59. La servitude légale d'occupation de terrains d'extraction de matériaux est précédée d'une autorisation qui doit être portée à la connaissance des intéressés. L'autorisation consiste en un arrêté préfectoral qui permet l'exploitation et précise les terrains sur lesquels elle portera, un plan parcellaire désigne les terrains occupés, il est annexé à l'arrêté. L'article 3 § 2 de la loi du 29 décembre 1892 prescrit au préfet d'indiquer la durée de l'occupation, durée qui ne peut en aucun cas dépasser cinq ans, aux termes de l'article 9. Au delà de ce délai, l'occupation ne peut continuer que du consentement des propriétaires, à défaut d'accord amiable l'administration doit procéder à l'expropriation qui peut être aussi réclamée par le propriétaire dans les formes par la loi du 3 mai 1841. En effet, aux termes de cette dernière loi, si dans l'année de l'arrêté de cessibilité l'administration n'a pas poursuivi l'expropriation, tout propriétaire dont les terrains sont compris audit arrêté peut présenter requête au tribunal.

60. Ampliation de l'arrêté et copie du plan sont envoyées au maire de la commune, à charge pour lui de les notifier au propriétaire intéressé. Après l'accomplissement de ces formalités, il est procédé contradictoirement à la constatation des lieux, l'opération

importante qui fournit les éléments d'appréciation de l'indemnité.

61. Les dommages causés par la servitude d'extraction à la propriété sont de la compétence du Conseil de Préfecture. L'article 4 de la loi du 28 pluviôse an VIII attribue à cette juridiction la connaissance des contestations qui peuvent s'élever entre les entrepreneurs de travaux publics et les propriétaires des terrains exploités pour l'exécution d'un travail public. La partie la plus diligente saisit le Conseil de Préfecture, conformément à la loi du 12 juillet 1889, l'expertise est obligatoire dès qu'elle est réclamée par l'une des parties. Il importe naturellement que l'occupation ait été régulièrement autorisée car ce qui confère à l'occupation son caractère administratif, c'est l'acte de puissance public qui l'impose; s'il n'y avait pas d'autorisation, elle constituerait une atteinte à la propriété et serait justiciable des tribunaux judiciaires. Il a été fréquemment jugé que la prolongation indue de l'occupation aboutissait à la dépossession ou que l'indemnité devait être déterminée alors par l'autorité judiciaire (1). L'article 16 de la loi défère à la connaissance des tribunaux correctionnels certains actes accomplis par l'entrepreneur et assimilés à des délits. Mais, même dans les cas où la compétence appartient à l'autorité judiciaire, il y a lieu de recourir aux tribunaux administratifs toutes les fois qu'il est néces-

(1) Conseil d'Etat, 18 février 1887, S. 1888. 3. 60; Poitiers, 28 juillet 1882, S. 1882. 2. 27; Douai, 16 juin 1882, S. 1883. 2. 182.

saire d'interpréter, d'apprécier la validité d'un acte administratif. Seul le Conseil de Préfecture est compétent pour déclarer si une occupation temporaire a été faite régulièrement et pour l'exécution d'un travail public (1).

Aux termes de l'article 55 de la loi du 16 septembre 1807 l'indemnité pouvait ne comprendre que des dommages superficiels ; quant à la valeur des matériaux extraits elle n'était due que s'ils étaient pris dans une carrière en exploitation. Le Conseil d'Etat avait jugé, avant 1892, que pour qu'il fût tenu compte de la valeur des matériaux, il suffisait que les extractions aient été faites d'une façon accidentelle et irrégulière et que l'exploitation n'ait pas été abandonnée définitivement, il avait considéré comme une carrière des matériaux pris à la surface du sol (2).

62. L'article 13 de la loi de 1892 a abrogé la distinction de la loi de 1807 et tient compte au propriétaire de la valeur des matériaux extraits dans tous les cas, aussi bien pour les terrains non encore exploités que pour les carrières en exploitation. Il résulte du texte de la loi de 1892 que les indemnités se cumulent ; autrefois la jurisprudence ne l'admettait pas, elle considérait, lorsque l'exploitation des carrières avait été entreprise avant l'occupation, que la cause de détérioration des terrains n'était pas, en effet, la

(1) V. sur la servitude d'extraction de matériaux et d'occupation de matériaux l'étude de M. Bourcart, *De l'occupation temporaire*.

(2) Conseil d'Etat, 6 avril 1870. Lebon, p. 417.

servitude d'extraction, mais bien les agissements du propriétaire ; le propriétaire d'une carrière en exploitation n'aurait donc pu réclamer une indemnité que si l'administration avait causé des dégâts inusités (1). Aujourd'hui encore, l'administration ne doit pas une indemnité pour dépréciation de la surface lorsqu'elle s'est contentée d'exploiter une carrière déjà aménagée (2).

63. Au cas où le propriétaire n'a pas tiré parti des richesses du sous-sol avant l'occupation, il recevra une indemnité comprenant les dégâts de la surface et la valeur des matériaux extraits, mais alors il y aura lieu de défalquer le montant des frais de découverte et d'exploitation. Lorsque la carrière était déjà en exploitation, cette défalcation n'aura pas lieu car l'administration n'aura eu alors que des dépenses moindres à effectuer. L'article 13 de la loi fait une distinction spéciale pour les matériaux qui n'ont d'autre valeur que celle qui résulte des travaux de ramassage ; l'indemnité n'est due alors que pour dommages à la surface.

64. L'indemnité basée sur la valeur des matériaux extraits est déterminée par les prix courants sur place, les prix auxquels les matériaux de même nature sont habituellement vendus dans le pays, abstraction faite des besoins de la route pour laquelle ils sont pris ou des constructions auxquelles on les destine. Il appartient donc au Conseil de Préfecture de fixer le prix des

(1) Bourcart, *De l'occupation temporaire*, nos 177 et 188.

(2) Conseil d'Etat, 17 février 1893. Lebon, p. 153 et 154.

matériaux extraits en tenant compte des prix acceptés par les propriétaires de la région et couramment appliqués. Rappelons que lorsque le propriétaire d'un terrain exploité reçoit indemnité pour carrières ouvertes par l'Administration, les frais de découverte d'exploitation viennent en déduction de l'indemnité. Quand l'exécution du travail public procurera une augmentation de valeur immédiate et spéciale à la propriété, il en sera tenu compte également dans l'évaluation du montant de l'indemnité.

65. La valeur des matériaux extraits se détermine d'après l'emploi dont ils sont normalement susceptibles et non d'après l'emploi qu'il a tenu à l'entrepreneur de leur donner, par exemple, s'il lui a plu d'employer comme moellons ou cailloux des matériaux qui peuvent servir comme pierres de taille. Valeur des matériaux extraits, dépréciations causées à la surface, tels sont les deux principaux chefs d'indemnité ; d'autres éléments encore peuvent être pris en considération et notamment le préjudice apporté par l'occupation à une industrie préexistante ; ainsi le propriétaire a subi un préjudice particulier du fait qu'il exerçait la profession de carrier. Il est atteint dans l'exercice même de son industrie, il a droit à un dédommagement supplémentaire. Un arrêt du Conseil d'Etat (1) accorde au propriétaire une indemnité : 1° pour la privation de jouissance des terrains occupés, 2° pour la dépréciation de ce terrain, 3° pour la

(1) Conseil d'Etat, 10 février 1873. Lebon, p. 153.

dépréciation de l'ensemble de la propriété. D'une façon générale, une indemnité peut être réclamée pour toutes espèces de dommages, pourvu que le dommage soit réel, sans qu'il soit nécessairement réalisé au moment où l'indemnité est réclamée. L'article 10 de la loi fixe le règlement de l'indemnité « à la fin de l'occupation temporaire ou à la fin de chaque campagne, si les travaux doivent durer plusieurs années ». La servitude d'extraction de matériaux pour l'exécution de travaux publics est une des charges les plus lourdes qui pèsent sur les propriétaires de carrières ; malgré les précautions prises par la loi et notamment la limitation de l'occupation à cinq ans, il est certain que pendant ce délai tout est permis à l'administration ou à son représentant qui peut défigurer, bouleverser la propriété par leurs fouilles.

66. Après avoir vu les règles relatives à l'exploitation des carrières, nécessité d'une déclaration préalable, nécessité de respecter le périmètre de protection des lieux d'habitation, murs de clôture, bâtiments, etc., nous allons étudier le régime de surveillance auquel elle est soumise pendant toute sa durée. Le règlement général fait en cette matière la même distinction que ci-dessus entre les carrières à ciel ouvert et les carrières souterraines. L'exploitation des carrières à ciel ouvert, aux termes de l'article 19, est surveillée, sous l'autorité du Préfet, par les Maires et autres officiers de police municipale avec le concours des Ingénieurs des Mines et des agents sous leurs ordres. L'article 20 dispose que l'exploitation des carrières souterraines

est surveillée sous l'autorité du Préfet par les Ingénieurs des Mines et par les agents sous leurs ordres, sans préjudice de l'action des Maires et autres officiers de police municipale. Ces deux articles interprètent les articles 81 et 82 de la loi du 27 juillet 1880 ; l'article 82, spécial aux carrières souterraines, en soumet l'exploitation aux conditions prévues par les articles 47, 48 et 50 du titre V de la loi du 21 avril 1810 relatif à la surveillance des mines par l'Administration. De la lecture des articles du règlement-type, il ressort que la distinction entre les deux sortes de carrières n'est pas nette : les unes et les autres sont en somme soumises à la surveillance de l'Administration des Mines, de l'autorité préfectorale et des autorités locales. Cependant, la surveillance exercée par l'Administration des Mines sur les carrières souterraines est plus étroite que sur les carrières à ciel ouvert.

67. Les carrières sont sous la surveillance des Agents des Mines. Ces derniers inspectent les carrières souterraines ; ils visitent également les carrières à ciel ouvert lorsqu'ils le jugent nécessaire ou qu'ils en sont requis par le Préfet. Ils laissent aux exploitants des instructions écrites pour la conduite des travaux au point de vue de la sécurité et de la salubrité. Ils signalent au Préfet les vices de l'exploitation de nature à occasionner un danger, ou les abus qu'ils auraient observés et font prendre les mesures dont ils auront reconnu l'utilité. Au fond, les distinctions entre les carrières souterraines et les carrières à ciel ouvert se ramènent à peu de chose : elles tiennent aux disposi-

tions des articles 22 et 26 du règlement-type. L'article 22 § 1^{er} impose à l'exploitant de carrières souterraines de donner immédiatement à l'Ingénieur des Mines et au Maire de la commune connaissance des dangers menaçant la sûreté des ouvriers, du sol ou des habitations ; dans le même cas, le § 2 prescrit aux exploitants de carrières à ciel ouvert de prévenir le Maire de la commune. De même, au cas d'accident qui aurait été suivi de mort ou de blessure, l'article 26 § 1^{er} prescrit à l'exploitant de carrières souterraines de donner avis à l'Ingénieur des Mines et au Maire de la commune, et le § 2 concernant les carrières à ciel ouvert prescrit à l'exploitant de donner avis au Maire. L'obligation faite aux exploitants de carrières de déclarer les accidents de personnes est inspirée de l'article 11 du Décret du 3 janvier 1813, mais tandis que ce décret n'exige la déclaration qu'au cas de blessures graves, le règlement-type de l'exploitation des carrières ne précise pas ; il parle de blessures de telle sorte que, si légère soit-elle, une blessure doit toujours être déclarée. Cette déclaration est indépendante de celle qui est exigée par la législation du travail.

68. Aux termes du décret du 3 janvier 1813 dont certaines de ses dispositions sont communes aux exploitations souterraines et aux exploitations à ciel ouvert (art. 14), l'autorité administrative et l'Ingénieur des Mines, aussitôt après un accident, prennent toutes mesures convenables pour faire cesser le danger, en prévenir les suites par des réquisitions d'hommes, de chevaux et d'outils, et donner les ordres

nécessaires (1). L'exécution des travaux aura lieu sous la direction de l'Ingénieur des Mines. En cas d'accident de personnes, l'enquête et l'instruction sont faites par le Service des Mines avec l'envoi d'un procès-verbal au Parquet. Le règlement type interdit aux exploitants de carrières, lorsqu'un accident s'est produit, de dénaturer les lieux avant la clôture du procès-verbal de l'Ingénieur des Mines.

69. Par suite de l'assimilation des carrières souterraines aux mines par l'article 82 de la loi du 27 juillet 1880, l'ordonnance du 26 mars 1843, concernant les mesures à prendre au cas où une exploitation de mines compromet la sûreté publique, leur est applicable et les frais d'exécution des travaux de sauvetage effectués d'office sont à la charge de l'exploitant, ils sont recouvrés par les agents de l'Enregistrement et des Domaines comme en matière d'amendes (2). L'Ingénieur des Mines a le devoir de prévenir les accidents dans les carrières souterraines, il peut demander à l'Administration de contraindre les exploitants de ces carrières à dresser le plan de leurs travaux ou à le compléter, et à défaut par l'exploitant de déférer à cette réquisition le plan est dressé d'office à la diligence de l'Administration et aux frais de l'exploitant. En cas de périls dont il reconnaît l'imminence, l'Ingénieur fait sous sa responsabilité les réquisitions nécessaires aux autorités locales pour qu'il y soit pourvu

(1) Bordeaux, 29 juillet 1889, *Revue de législation des mines*, 1890, p. 93.

(2) Conseil d'Etat, 20 juillet 1894. Lebon, p. 486.

d'office, ainsi qu'il est pratiqué en matière de voirie lorsqu'un édifice riverain d'une voie publique menace de s'écrouler.

70. Les carrières à ciel ouvert et souterraines sont placées sous la surveillance de l'autorité administrative : autorité préfectorale et autorité locale du Maire. En effet, il appartient au Préfet d'assurer l'exécution des règlements départementaux en prenant des arrêtés réglementaires ou individuels, à condition de rester dans les limites que ces règlements assignent à leur action en ces matières. Au surplus, le Préfet est investi de tous pouvoirs réglementaires en matière de sécurité et d'hygiène ; il peut, sur la proposition des Ingénieurs des Mines, prendre un arrêté visant spécialement une carrière déterminée pour ordonner l'exécution de diverses mesures de sûreté. Les arrêtés préfectoraux concernant les carrières sont des actes d'administration et de police qui peuvent être déférés au Ministre et qui ne peuvent être attaqués par voie contentieuse que pour excès de pouvoir. Le droit d'administration peut-il aller jusqu'à arrêter l'exploitation d'une carrière ? M. Aguillon ne le pense pas (1), car lorsque la loi arme l'Administration d'un pouvoir aussi étendu, elle le précise explicitement ; ainsi l'a-t-elle fait pour les mines, art. 7 et 8 de la loi du 27 avril 1838, pour les minières, art. 70 de la loi de 1810, pour les tourbières, art. 86 de la même loi ; du silence des textes, en ce qui concerne les carrières, on doit con-

(1) Aguillon, p. 200, n° 755.

clure que l'Administration n'a pas le droit d'interdire l'exploitation de celles-ci. Cependant la fermeture de la carrière paraîtrait justifiée si elle était motivée par la nécessité d'assurer la sécurité publique.

71. Aux termes des articles 22 et 26 du règlement type sur les carrières, le Maire doit porter à la connaissance du Préfet les accidents suivis de mort ou de blessures qui lui ont été signalés. L'article 13 dispose qu'en cas d'accident qui ne paraît pas menacer la sécurité de la surface ou du personnel occupé dans les travaux, l'Ingénieur des Mines propose au Préfet les mesures à prendre et celui-ci ne peut statuer qu'après avoir entendu l'exploitant. Ces dispositions sont communes aux deux sortes de carrières : l'article 82 de la loi du 27 juillet 1880 soumet de plus l'exploitation des carrières souterraines aux conditions prévues par les articles 47, 48 et 50 de la loi du 21 avril 1810. Ces articles font de la protection de la surface, des édifices et du sol, l'un des objets de l'intervention administrative. Les établissements visés par la loi sont les habitations, les voies de communication, les eaux minérales et de source qui alimentent les villes, villages, hameaux et établissements publics, et la sécurité et l'hygiène du personnel. L'Administration peut imposer à l'exploitant toutes mesures de protection qu'elle juge opportunes. De l'énumération de l'article 50 il apparaît que les sources d'eau non protégées par le règlement-type, puisqu'elles ne rentrent pas dans les cours d'eau, conduites d'eau, mares, etc. cités par l'article 9, peuvent l'être au contraire par un arrêté préfectoral lorsque l'explo-

tation est souterraine car celle-ci est assimilée aux mines.

72. Il résulte du renvoi de l'article 82 de la loi du 27 juillet 1880 à l'article 50 de la loi de 1810 que le Préfet peut augmenter le périmètre de protection imposé aux exploitants de carrières souterraines. A prendre le règlement-type à la lettre, il semblerait que le préfet eût le pouvoir de restreindre le périmètre de protection mais non de l'étendre (art. 12 et 17 du règlement-type), l'article 50 de la loi de 1810 donne tous pouvoirs au Préfet d'arrêter l'exploitation à telle distance qu'il juge utile des objets dont la protection est assurée par la loi et de prendre toutes mesures utiles. Un décret du 14 avril 1909 (art. 4) relatif aux mines donne une énumération énonciative et non limitative de ces mesures, « le Préfet peut déterminer par des arrêtés
 « les conditions techniques auxquelles doivent satis-
 « faire l'établissement et l'entretien des installations
 « et des outillages, ainsi que la conduite de l'exploit-
 « tation au point de vue de la sécurité publique, de la
 « sûreté et de l'hygiène des ouvriers mineurs, de la
 « solidité des habitations, de l'usage des sources, etc. »
 En ce qui concerne la protection de la surface, les pouvoirs de l'Administration sont plus étendus sur les carrières souterraines que sur les mines puisqu'aux termes de l'article 15 de la loi du 21 avril 1810 non applicable aux carrières, l'exploitant de mines a le droit de pousser ses travaux souterrains sous les constructions et bâtiments en fournissant caution pour la réparation des dommages au propriétaire.

La surveillance administrative rigoureuse à laquelle est soumise l'exploitation des carrières souterraines s'explique aisément à raison des troubles qu'elle peut apporter aux propriétés voisines. La proximité même où ces travaux sont de la superficie les rend susceptibles de plus d'inconvénients et de dangers plus fréquents que les travaux des mines exploitées en profondeur.

73. A la surveillance administrative auxquelles sont soumises les carrières, s'ajoute la surveillance locale des Maires mentionnée par les articles 81 et 82 de la loi du 28 juillet 1880. Conformément aux dispositions de la loi municipale du 5 avril 1884, le Maire prend des arrêtés pour prescrire les mesures que réclament la sécurité et la salubrité publiques. Le règlement type reconnaît formellement aux Maires le droit de surveiller les carrières (art. 19 et 20), d'être informés des causes d'insécurité des ouvriers du sol ou des habitations (art. 22), de dresser en pareil cas leurs observations aux Préfets et aux exploitants.

74. Les Maires puisent, dans les dispositions des lois sur les mines, l'autorité nécessaire pour imposer au propriétaire les instructions relatives à l'exploitation des carrières. Ils ont, de plus, un pouvoir réglementaire propre qu'ils tiennent de l'article 94 de la loi du 5 avril 1884, en vertu de laquelle ils peuvent arrêter toutes mesures que réclament la salubrité et la sûreté publiques. Les attributions qui appartiennent à l'autorité municipale en matière de police, s'étendent en effet à des cas innombrables, le législateur ayant voulu lais-

ser aux Maires le pouvoir de prendre toutes mesures commandées par l'intérêt public eu égard aux besoins et aux circonstances. Les Maires agissent soit par mesures réglementaires générales, soit par mesures individuelles : l'acte réglementaire a pour objet de pourvoir à l'intérêt général, l'acte individuel est une mesure portant sur un intérêt privé.

Si étendus que soient les pouvoirs des Maires, ils doivent cependant s'exercer dans les limites qui leur sont tracées par la loi et la jurisprudence. Le règlement est subordonné à la loi et ne peut rien ajouter aux dispositions de celle-ci ; il ne peut l'aggraver : le but du règlement, dit Ducrocq, « est de réaliser, dans « l'application, les principes posés par la loi, de les « développer, d'en compléter les déductions, d'assurer « l'exécution. Si les décisions prises par le Maire étaient « contraires à la loi elles seraient illégales : cette illégalité pourrait être constatée, soit par le Conseil « d'Etat sur recours pour excès de pouvoir, soit par le « juge chargé d'appliquer le règlement ».

La première restriction au pouvoir des Maires est celle qui découle de la loi elle-même ; si la loi relative à la police confie au Maire le pouvoir d'assurer par des mesures convenables le maintien de la sûreté et de la salubrité publiques, elle ne leur a pas donné du moins celui d'interdire certains actes ou de restreindre les libertés consacrées par la loi. L'autorité municipale est, en effet, investie du droit de prescrire les mesures de police et les précautions que peuvent exiger les intérêts confiés à sa vigilance, notamment

les intérêts de salubrité publique, mais ces mesures ne sauraient supprimer le droit de propriété. Etant donné que la loi prescrit en termes généraux à l'autorité municipale de veiller à la salubrité publique, l'autorité compétente, pour déterminer le but à atteindre, doit laisser aux particuliers le choix des moyens sous leur propre responsabilité. Selon la formule traditionnelle, c'est à l'autorité municipale de fixer la fin et au propriétaire de rechercher les moyens, à moins toutefois qu'il n'y ait pas d'autres moyens que ceux imposés par l'arrêté.

75. Le Conseil d'Etat (1) décide que le Maire peut enjoindre la suppression de la cause d'insalubrité, mais sans déterminer lui-même la nature et l'importance des travaux qui doivent être effectués, et sans prescrire un moyen exclusivement obligatoire de faire disparaître l'état de choses existant, lorsqu'il en est d'autres aussi efficaces et moins onéreux pour le propriétaire. La Cour de cassation (2) admet aussi qu'un règlement est illégal lorsqu'il indique au propriétaire un moyen exclusif de faire cesser les inconvénients que sa chose présente pour l'intérêt public : « La loi des « 16 et 24 août 1791 n'a pas chargé les Maires du « soin de prévenir par des précautions convenables « les accidents et fléaux calamiteux ». Lorsque l'insalubrité provient d'une mare ou d'un fossé, le Maire peut ordonner d'y remédier, mais il ne peut imposer

(1) C. E., 5 mai 1865. Lebon. p. 491 ; 2 mai 1882. Lebon, p. 450.

(2) Cass. crim. 13 juillet 1864, D. 1865. 1. 326.

le comblement de la mare ou des fossés comme unique moyen de faire disparaître l'insalubrité car alors il supprimerait la propriété (1). Par contre, la Cour de cassation (2) reconnaît que les Maires n'excèdent pas leurs pouvoirs lorsqu'ils enjoignent à l'exploitant de carrières, en lui laissant le choix des moyens, d'exécuter à ses frais des travaux pour assurer l'écoulement des eaux stagnantes en vue d'éviter les épidémies. L'action de la police municipale vis-à-vis des propriétaires de carrières est encore admise lorsqu'elle prescrit le comblement d'une carrière qui, trop rapprochée d'un chemin vicinal, menace la circulation, ou lorsqu'elle exige la construction d'une barrière suffisante pour prévenir les accidents lorsqu'il existe à proximité de la voie publique une excavation béante qui constitue un danger permanent pour la circulation (3).

Dans ces divers cas, les moyens proposés par l'autorité municipale étant les seuls efficaces, les arrêtés ne pouvaient faire l'objet de recours pour excès de pouvoir. Dans les cas très rares où le Maire est fondé à exiger le comblement d'une carrière menaçant la sûreté publique, il n'y a pas lieu à la formalité de l'enquête préalable requise pour la destruction des

(1) Cass. req. 11 décembre 1876, D. 1877. 1. 9; Crim. 16 décembre 1881, D. 1882. 1. 185.

(2) Cass. crim. 25 juin 1869, D. 1870. 1. 285; 1^{er} février 1873, D. 1873. 1. 316.

(3) C. E., 5 mai 1865, D. 1868. 3. 17; 11 janvier 1866, S. 66. 3. 81; 8 avril 1892, D. 1893. 3. 83.

édifices riverains d'une voie publique et dont la chute paraît imminente.

76. Les règles d'exploitation et de surveillance qui sont énumérées ci-dessus concernent les carrières en activité, les prescriptions relatives aux carrières abandonnées s'imposent également au propriétaire exploitant. L'article 10 du règlement type dispose que les carrières exploitées à ciel ouvert et abandonnées seront entourées d'un fossé ou de tout autre moyen de clôture offrant des conditions suffisantes de sûreté et de solidité. S'il s'agit de carrières exploitées souterrainement, l'article 15 prescrit à l'exploitant qui veut les abandonner d'en faire déclaration au Préfet par l'intermédiaire du Maire de la commune où la carrière est située. Le Préfet fait reconnaître les lieux par l'Ingénieur des Mines et prescrit sur son rapport les mesures qu'il juge nécessaires dans l'intérêt de la sûreté publique. Les orifices des puits verticaux des carrières souterraines doivent être entourés d'une clôture, à moins que l'abord n'en soit suffisamment défendu par l'agglomération des déblais (art. 13).

A toute époque, et pour toute carrière abandonnée, sans distinction, dès que l'existence de cette carrière compromet la sûreté publique, l'article 27 du règlement type permet de lui appliquer les dispositions des articles 23, 24 et 25. Il en résulte que le Préfet peut, sur le rapport de l'Ingénieur des Mines et les observations et propositions que le Maire lui adresse éventuellement, prescrire l'exécution des mesures qu'il juge convenables pour faire cesser le danger et faire

exécuter d'office ces mesures par les soins de l'administration. Ce n'est plus l'exploitant qui est tenu de se soumettre aux prescriptions du règlement, mais le propriétaire de la carrière; les travaux prescrits doivent être effectués par lui, sauf son recours contre qui de droit. La réglementation des carrières abandonnées peut donc être également complétée par les arrêtés réglementaires émanés des Préfets ou des Maires, notamment, l'utilisation de ces carrières pour un usage quelconque fait l'objet d'arrêtés pris par les Préfets et les Maires imposant les mesures de sécurité convenables.

77. Quelle est la sanction des infractions aux diverses prescriptions de la loi et des règlements sur les carrières? Le règlement-type s'occupe dans son titre IV de la constatation, de la poursuite et de la répression des contraventions. En vertu d'une jurisprudence très ancienne, la Cour de cassation fait une distinction entre les carrières à ciel ouvert et les carrières souterraines, les contraventions aux prescriptions concernant les premières sont du ressort du Tribunal de simple police et tombent sous l'application de l'article 471 du Code pénal; les infractions aux mesures de précaution prescrites pour l'exploitation des carrières souterraines sont de la compétence du Tribunal correctionnel par application du titre X de la loi du 21 avril 1810 (1). La Cour de cassation se fonde sur

(1) Cass. crim. 29 août 1845, S. 1845. 1. 845; 19 septembre 1856, S. 1856. 1. 921; 23 janvier 1857, S. 1857. 1. 393; Rouen, 14 mars 1890, *Gaz. Pal.*, T. Q., 1887-1892, v^o Mines, n^o 127.

les anciens articles 81 et 82 qui confiaient à des autorités différentes la police administrative des carrières. Les carrières à ciel ouvert sont placées sous la surveillance des Maires, les carrières souterraines, sous la surveillance du Préfet et de l'Administration des Mines ; il en résulte des différences quant à la compétence et à la pénalité en cas d'infractions. De même la durée de la prescription est de un ou trois ans selon la nature des carrières. L'article 463 Code pénal (circonstances atténuantes) n'est pas applicable en matière de mines et de carrières souterraines. Le contrevenant pourra toujours, le cas échéant, bénéficier de la loi de sursis du 26 mars 1891.

78. L'opinion de la Cour de cassation soulève bien des critiques : comment admettre qu'une simple distinction dans les autorités chargées de la police administrative entraîne la distinction radicale entre les autorités chargées de la répression des contraventions (1) ? Cette distinction n'est-elle d'ailleurs pas très atténuée, sinon supprimée, par la loi du 27 juillet 1880 qui soumet l'exploitation des carrières à ciel ouvert à la surveillance de l'Administration (2). Le règlement type réduit, d'autre part, à bien peu de

(1) Aguillon, t. II, n° 857.

(2) Voir *Revue de législation des Mines* de 1898, p. 185, le jugement du Tribunal correctionnel de Dax du 3 février 1898 où il est dit que les infractions commises dans l'exploitation des carrières à ciel ouvert constituent, depuis la modification apportée à l'article 81 de la loi de 1810 par la loi du 27 juillet 1880, des délits punissables de peines correctionnelles.

choses les différences de traitement des deux sortes de carrières. De plus, par sa généralité, le titre X devrait s'appliquer à tous les objets dont la loi a traité, par conséquent aux carrières à ciel ouvert, et notamment l'article 93 de la loi de 1810, aux termes mêmes de sa rédaction, doit englober les règlements sur les carrières dans ceux qu'il sanctionne. Enfin, il est au moins une infraction qui devrait tomber sous l'application du titre X, c'est celle qui consiste dans le défaut de déclaration préalable de l'exploitation, puisque l'article 81 de la loi de 1810 impose cette déclaration à tout exploitant de carrières sans distinction (1).

A la différence des carrières, les minières sont assimilées aux mines, en ce qui concerne les contraventions aux lois et règlements, sans qu'il y ait lieu de distinguer si leur exploitation a lieu à ciel ouvert ou souterrainement, cette assimilation a été rappelée par l'article 58 § 2 de la loi du 9 mai 1866.

79. Il est d'autres infractions que l'exploitant de carrières peut encore commettre, ce sont des contraventions de voirie : l'inobservation des distances à conserver entre les voies publiques et les exploitations de carrières n'est pas une contravention de voirie car le règlement type ne peut être considéré sur ce point comme un règlement de voirie, c'est un règlement relatif à l'exploitation pris en vertu et par application de la loi du 21 avril 1810. Il en était autrement des

(1) Aguillon, *loc. cit.*

anciens arrêts du Conseil du Roi sur l'exploitation des carrières qui étaient considérés comme des règlements de voirie, en vertu de la loi des 19-22 juillet 1891. Il n'y a donc matière à contravention de voirie que s'il y a atteinte matérielle à une voie publique. C'est d'ailleurs ce que vient confirmer l'article 32 du règlement type en disposant que les contraventions qui auraient pour effet de porter atteinte à la conservation des routes nationales ou départementales, des chemins de fer, canaux, rivières, rivages dépendant du domaine public sont constatées, poursuivies conformément aux lois sur la police de la grande voirie.

Toutefois, au voisinage d'une mine, d'un chemin de fer en remblai (1), il est interdit de pratiquer une excavation sans une autorisation préalable ; l'infraction à cette disposition est poursuivie et réprimée comme en matière de grande voirie. La distinction entre les infractions de voirie et les infractions ordinaires avait jadis plus d'importance qu'aujourd'hui, car sous l'empire de la loi du 29 floréal an X, l'infraction ressortissait au Conseil de Préfecture, s'il s'agissait de la grande voirie, au Juge de Paix pour la voirie municipale et la petite voirie ; un décret du 28 décembre 1926 a étendu la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire aux contraventions, aux lois et règlements concernant les circulations sur les voies ouvertes au public et la conservation des voies publi-

(1) Conseil d'Etat, 28 mai 1880, D. 1881. 3. 37 ; 11 décembre 1896, *Revue de législation des Mines*, 1899, p. 212 (Loi du 15 juillet 1845, art. 3 et 11).

ques. Lorsqu'il y a eu atteinte matérielle à une voie publique, l'exploitant est tenu de réparer le préjudice causé, et c'est au Tribunal chargé de la répression qu'il appartient de connaître de l'action, à fin de réparation. La prescription est acquise au bout d'une année en ce qui concerne seulement la pénalité, la réparation du dommage ne se prescrit pas car le domaine public est imprescriptible.

80. Les règles d'exploitation de carrières étudiées précédemment concernent seulement la métropole; en Algérie, dans les pays de Protectorat et dans les Colonies pourvus d'une législation minière, l'exploitation des carrières est également libre, sauf celle des phosphates que des décrets ont classée dans la catégorie des mines. L'exploitation des phosphates a fait l'objet de réglementations spéciales en Algérie et en Tunisie. En Algérie, le décret du 25 mars 1898 a été abrogé par le décret du 31 décembre 1924 qui concerne les gisements sis en terrains domaniaux, départementaux, communaux, communaux de douars et dans les terrains collectifs de culture de droits musulmans. L'exploitation des phosphates en terrains privés de droit français reste soumise aux dispositions ordinaires qui régissent les carrières de toutes substances.

81. Le décret de 1924 dispose que, dans les terrains auxquels il s'applique, les travaux de recherches doivent être autorisés par le Gouvernement de l'Algérie. L'arrêté d'autorisation a une durée d'un an; il peut être renouvelé. Les travaux de recherches sont soumis à la surveillance de l'administration. Le Gouvernement

Général statue également sur la déclaration d'invention de gisements, après avis du Service des Mines et conformément à une décision du Conseil du Gouvernement. La déclaration d'invention ne confère qu'un droit à une redevance. L'exploitation de gisements n'a lieu qu'en vertu d'une amodiation passée par voie d'adjudication publique : les travaux d'amodiation sont soumis à la surveillance et au contrôle du Service des Mines ; ils doivent être conduits de manière à éviter tout gaspillage du gîte dans le présent et sa ruine dans l'avenir ; l'inobservation de cette règle peut entraîner la résolution de l'amodiation. L'amodiatiaire a les mêmes droits qu'un concessionnaire de mines ; il peut, en vertu de l'arrêté préfectoral, occuper à l'intérieur du périmètre les terrains reconnus nécessaires à l'exploitation, moyennant le paiement d'une indemnité réglée à l'amiable ou par autorité judiciaire. Le décret n'impose pas aux gisements de phosphates le régime des mines et le principe de la concession ; il leur maintient même expressément la qualification de carrières de phosphates.

82. En Tunisie, un décret de 1^{er} décembre 1898 et un règlement général du même mois et de la même année fixe les conditions d'exploitation des gisements de phosphates de chaux sis en terrains domaniaux ; cette réglementation est identique à celle qui est en vigueur en Algérie.

Au Maroc, la recherche et l'exploitation des phosphates sont assurées par un organisme d'Etat, l'Office Chérifien des Phosphates (dahir du 7 août 1920).

Dans les colonies pourvues d'une législation minière, c'est-à-dire Indochine, Madagascar, Afrique Continentale, Guyane, Nouvelle Calédonie, Etablissements français de l'Océanie, Etablissements français de l'Inde, les phosphates et les nitrates ont été soustraits de la classe des carrières et rangés au nombre des mines.

CHAPITRE V

DU CARACTÈRE COMMERCIAL DE L'EXPLOITATION DES CARRIÈRES

83. Dans les chapitres précédents, nous avons déterminé les règles essentielles de la propriété des carrières et du régime administratif de leur exploitation ; nous allons rechercher maintenant les règles de leur exploitation ressortissant au droit privé.

84. L'une des premières questions qui se posent est celle de savoir quelle est la nature juridique de l'exploitation des carrières. Est-elle civile ? Est-elle commerciale ? Il est inutile d'insister longuement sur l'intérêt pratique de cette question ; en déclarant commerciale l'exploitation, on admet que le Tribunal de Commerce est compétent pour en connaître ; qu'elle est susceptible de tous les modes de preuve indiqués dans l'article 109 du Code de Commerce ; que celui qui s'y livre est un commerçant et doit tenir des livres de commerce ; qu'il doit publier son contrat de mariage, payer patente et les impôts sur les professions commerciales ; qu'il peut faire faillite et que ses actes, jusqu'à preuve contraire, sont présumés commerciaux.

85. Les textes législatifs relatifs à cette question

sont les articles 8 et 32 de la loi du 9 avril 1810, l'article 5 de la loi du 9 septembre 1919 et l'article 19 de la Loi de Finances du 31 juillet 1920. L'article 5 de la loi du 9 septembre 1919 a commercialisé l'exploitation des mines, de telle sorte qu'à leur égard la question ne se pose plus. Il n'en est pas de même pour les carrières auxquelles l'extension de cet article est fortement contestée.

86. La loi du 9 avril 1810 dispose dans son article 8 que les mines sont immeubles, et dans son article 32 que l'exploitation minière n'est pas soumise à la patente. La plupart des auteurs voyaient dans ces deux articles l'application du principe général posé par l'article 638 du Code de Commerce et selon lequel doit être considérée comme civile toute exploitation du sol sous quelque forme qu'elle se présente, même sa transformation et non pas seulement ce qui est obtenu par la culture proprement dite (1). En présence de ces textes, la jurisprudence reconnaissait rigoureusement aux exploitations de mines le caractère civil. Sauf application éventuelle de la loi du 1^{er} août 1893, la nature commerciale ou civile d'une Société étant déterminée par son objet et non par sa forme, la Société qui exploitait des mines était une Société civile. La jurisprudence (2)

(1) Arthuys, *Revue critique* de 1903. Lyon-Caen et Renault, *Traité de droit commercial*, 13^e éd., n° 22, p. 31. Thaller, 7^e éd., n° 19, p. 17.

(2) Cass. civ. 31 janvier 1865, S. 1865. 1. 123, Req. 28 janvier 1884, S. 1886. 1. 465 ; Lyon, 13 février 1878, S. 1878. 2. 325 ; Amiens, 26 février 1881, S. 1882. 2. 188.

estimait également que la nature de la société n'était pas influencée par le fait qu'elle adjoignait à l'exploitation de la mine un établissement industriel de transformation du minéral. La Société restait civile lorsque l'exploitation de la mine demeurait son principal objet. Il en était autrement lorsque l'exploitation de la mine était secondaire et que la Société se livrait à des opérations commerciales d'achats pour revendre (1).

87. Les solutions de la jurisprudence en matière de mines s'appliquaient-elles aussi aux minières et carrières ? Leur exploitation était-elle civile ? Plusieurs raisons semblaient exiger l'extension des articles 8 et 32 de la loi de 1810 aux minières et carrières ; sans doute ces articles ne disposaient qu'à l'égard des mines, mais ne fallait-il pas prendre le mot « mines » dans son sens générique et l'appliquer en conséquence à toute industrie extractive ; d'autre part, toute exploitation immobilière n'était-elle pas exclue du domaine du droit commercial aux termes de l'article 638. La doctrine semble être en majeure partie favorable à l'extension des articles 8 et 32 aux exploitations de minières et de carrières. La Cour de cassation s'est elle-même prononcée dans ce sens par ses arrêts des 12 décembre 1887 et 23 février 1888 (2). Cet arrêt reconnaît la nature civile d'une Société ano-

(1) Cass. Req. 28 octobre 1885, S. 1886. 1. 108 ; Limoges, 31 octobre 1893, D. 1895. 2. 256 et cf. dans les *Annales de droit commercial* de 1920. Article de M. Ribadeau-Dumas, p. 109.

(2) S. 1888. 1. 319. Arrêt de la Ch. des Req.

nyme qui a pour objet, d'après ses statuts, l'exploitation des carrières de pierre et de marbre dont elle est propriétaire ou locataire, alors même qu'elle se livrerait au commerce des constructions de matériaux dégrossis et taillés, car la transformation des produits extraits n'est pas assez importante pour être considérée comme l'objet principal de l'entreprise.

88. Sans vouloir discuter le principe contestable que toute opération immobilière est civile, il semble, qu'en fait, les rédacteurs de la loi de 1810 ne l'aient pas eu en vue lorsqu'ils ont décidé que l'exploitation des mines était civile. Il résulte des travaux préparatoires que l'article 32 a été dicté par la nécessité de soustraire l'exploitation des mines aux conséquences des actes de commerce. L'un des auteurs de l'article, Stanislas de Girardin, s'exprime ainsi : « Cette déclaration était
« nécessaire pour fixer la compétence des Tribunaux
« ordinaires et soustraire les Sociétés formées pour
« l'exploitation des mines à l'empire du Code de com-
« merce, à la solidarité des dettes et la contrainte par
« corps » (1). Aussi, de nombreux arrêts assimilaient l'industrie extractive des carrières à l'industrie agricole et faisaient, entre le propriétaire exploitant de carrières et le tiers qui achète le droit d'exploiter les carrières d'autrui avec l'intention de revendre les minerais, la même distinction qu'entre le cultivateur qui vend le produit de sa récolte et le tiers qui les achète pour les revendre ; l'opération est

(1) Ribadeau-Dumas, *op. cit.*

civile pour le premier et commerciale pour le second.

Des arrêts très anciens (1) reconnaissent que la disposition de l'article 32 est spéciale aux mines et que l'exploitation des carrières d'autrui pour en revendre les produits est un acte de commerce. La même distinction résulte encore d'un arrêt de la Cour d'Amiens du 5 août 1894 (2) qui dispose que le propriétaire de mines existant dans son fonds ne fait pas acte de commerce lorsqu'il l'exploite, mais qu'il ne saurait en être de même de ceux qui achètent une carrière pour l'exploiter. En Belgique (3) la même solution a été donnée par les Tribunaux, à propos de la cession du droit d'exploiter des phosphates de chaux contenus dans un terrain : cet acte est commercial pour le cessionnaire. Le Conseil d'Etat (4) avait jugé également que l'article 32 ne s'appliquait pas aux carrières car il soumettait cette exploitation au paiement de la patente, sans faire de distinction entre le propriétaire qui exploite lui-même ou qui a affermé la carrière à un tiers : il n'y a d'ailleurs pas à tirer argument en faveur de la commercialité de l'exploitation des car-

(1) Caen, 27 décembre 1847, D. 48. 5. 4 ; Angers, 26 décembre 1855, D. 1856. 2. 113.

(2) Cité dans la *Revue de la législation des Mines* de 1895.

(3) Tribunal de commerce de Liège, 12 mai 1892 et 28 juin 1892. Cour d'appel de Liège, 9 novembre 1892. Cités dans la *Revue de la législation des Mines* de 1895.

(4) Conseil d'Etat, 30 mars 1846. Lebon, p. 201 ; 22 mars 1855. Lebon, p. 220 ; 13 janvier 1882. Lebon, p. 34 ; 9 janvier et 6 novembre 1885. Lebon, p. 5 et 823 ; 13 mai 1887. Lebon, p. 383.

rières car la patente est un impôt qui grève d'autres professions que les professions commerciales. Il résulte donc de la jurisprudence analysée au texte que la convention portant cession du droit d'exploiter un gisement est un acte civil pour le propriétaire, commercial pour l'exploitant.

89. Quant au propriétaire qui exploite lui-même ses carrières, il ne fait pas acte de commerce, il est assimilable au cultivateur qui vend les produits de son sol ; mais leur situation n'est plus identique dès qu'à l'exploitation est annexé un établissement de transformation ou de traitement des produits. Il est admis aujourd'hui que le fait pour un propriétaire agricole de transformer sa récolte de blé en farine, ou de raisin en vin, de betteraves en sucre, n'est pas un acte de commerce ; il ne s'agit là que d'une préparation naturelle en vue de la conservation ou de la consommation des produits ; toutefois le propriétaire qui ne se contente pas de traiter les produits qu'il recueille lui-même d'un immeuble qu'il exploite, mais achète des récoltes étrangères pour leur faire subir le même traitement est un commerçant (1) et ses actes rentrent dans la catégorie de ceux de l'article 632 Code de commerce. Le propriétaire exploitant une carrière fait acte de commerce lorsqu'il transforme les produits extraits pour les mettre en vente ; en effet, tailler du schiste pour en faire des ardoises, fabriquer du plâtre avec les matières extraites du sol, travailler le minerai sont

(1) Req. 8 mai 1905, D. 1905. 4. 130.

par eux-mêmes des actes qui rentrent dans l'entreprise de manufactures (1).

90. La loi du 5 septembre 1919 en disposant dans son article 5 que l'exploitation des mines est commerciale est-elle venue apporter quelque changement au régime des carrières ? a-t-elle rendu commerciale leur exploitation, sans tenir compte de la distinction précédemment établie par la jurisprudence entre le propriétaire qui exploite lui-même les minerais de son fonds et le tiers qui achète les gisements pour les travailler ? Le caractère commercial s'étend-il à toute industrie extractive sans exception ? Cette loi est relative aux mines et son article 5 ne concerne que celles-ci. D'autre part, le principe que l'on tire de l'article 638, selon lequel toute exploitation immobilière est civile, ne devrait pas faire interpréter strictement l'exception créée par la loi. Cependant il est permis de penser que le mot « mines » est pris dans son sens générique et embrasse également minières et carrières ; les auteurs qui, sous l'empire de la loi de 1810, admettaient le caractère civil de l'exploitation des carrières s'entendaient à étendre aux minières et carrières l'article 32, encore que celui-ci ne fit mention que des mines ; quant au principe tiré de l'article 638 il est fort discuté. Enfin, la loi de Finances du 31 juillet 1920 a, dans son article 48, imposé aux Sociétés qui exploitent des minières et carrières les mêmes obligations qu'à celles qui exploitent des mines ; il

(1) Garsonnet, *Revue critique* de 1869.

faut donc en conclure que la loi les a assimilées et que les unes et les autres sont désormais commerciales (1).

Un arrêt de la Cour de Paris du 3-mars 1923 (2) a admis implicitement l'extension de la loi de 1919 aux carrières et minières en décidant que la vente de ferriers et de scories avait un caractère civil pour le vendeur car ces matières ne sauraient être classées parmi les mines, minières et carrières, entreprises commerciales depuis 1919. Cet arrêt est trop absolu : on ne saurait admettre sans distinction que tout contrat se rapportant aux carrières est commercial, car l'article 5 de la loi ne vise que l'exploitation, c'est-à-dire les travaux d'extraction ; n'est donc pas un acte de commerce pour le propriétaire du sol la convention portant cession du droit d'exploiter. Cette convention reste ce qu'elle était sous l'empire de la loi de 1810, c'est-à-dire un acte mixte civil pour le cédant, commercial pour le cessionnaire. Le propriétaire en louant ses carrières ne fait pas plus acte de commerce qu'en donnant à bail un immeuble à usage industriel (3). Comment admettre que le propriétaire pour passer valablement cette convention ait la capacité requise pour être commerçant ? L'exploitation faite par le propriétaire ou le tiers qui a loué les carrières est désormais com-

(1) Ribadeau-Dumas, Sociétés civiles de mines, minières et carrières. *Annales de droit commercial*, 1920.

(2) *Gazette du Palais* du 3 mars 1923.

(3) M. Wahl, Commentaire de la loi du 9 septembre 1919 dans le *Journal des Sociétés* de 1919.

merciale, encore faudrait-il plutôt parler d'entreprise que d'exploitation (1).

91. Les conséquences de la commercialisation des carrières ont été énumérées plus haut ; il nous suffit de donner une brève notion des dispositions de la loi du 9 septembre 1919 et de la loi postérieure du 25 septembre 1919 et du 31 juillet 1920 relatives aux Sociétés de mines, minières et carrières. Les Sociétés qui se constituent depuis la loi de 1919 pour l'exploitation d'une mine, minière ou carrière, sont commerciales par leur objet et doivent en conséquence adopter une forme commerciale. Quant aux Sociétés civiles antérieures, la loi leur étend les dispositions de l'article 5, sans toutefois pour autant les obliger à modifier leurs statuts : par Sociétés civiles, il faut entendre, conformément à la jurisprudence née sous l'empire de la loi de 1810, les Sociétés qui exploitent les mines, minières et carrières dont elles sont concessionnaires ou propriétaires ; les Sociétés qui exploitent comme amodiataires ou locataires étant déjà considérées comme commerciales puisqu'elles se livrent aux opérations d'achats-ventes de minerais, devaient dès avant la loi revêtir une forme commerciale. Il est assez surprenant que la loi crée une nouvelle catégorie de Sociétés dont la forme est civile et l'objet commercial. Ces Sociétés sont dispensées de modifier leurs statuts, mais elles sont tenues de se conformer aux diverses prescriptions établies par le Code de commerce et les lois postérieu-

(1) M. Wahl, *loc. cit.*

res, notamment à l'inscription au Registre du Commerce, à la publicité au Greffe de la Justice de Paix et du Tribunal de Commerce, à l'insertion dans un journal d'annonces légales ; elles doivent tenir des livres de commerce, dresser annuellement leur inventaire, et peuvent être déclarées en faillite (1).

92. Les lois du 25 septembre 1919 et du 31 juillet 1920 ont complété celle du 9 septembre 1919 sur le régime des Sociétés civiles devenues commerciales par leur objet. La première détermine les conditions auxquelles les sociétés minières des régions envahies peuvent se transformer en sociétés anonymes. L'autre impose à toute Société civile minière de se transformer à peu de frais en Société anonyme ou de se soumettre pour l'établissement, la vérification, l'approbation de leur bilan annuel aux prescriptions de la loi de 1867 et des lois postérieures. La loi de 1920 s'applique aux Sociétés civiles qui tirent leurs produits de l'exploitation des mines, minières et carrières dont elles sont concessionnaires ou propriétaires, elle les oblige à établir leur bilan conformément à la loi de 1867 et aux lois subséquentes.

93. La loi a facilité des modifications à apporter aux statuts et que rendent nécessaires ces diverses dispositions : ces modifications seront votées à la majorité des intérêts représentés par une Assemblée générale extraordinaire à laquelle seront convoqués tous les

(1) Voir sur cette question l'étude de M. Bovieux dans le *Journal des Sociétés*, 1920, p. 321.

porteurs de parts d'intérêts. Aucun quorum n'est exigé ; dans le silence de la loi, il suffit que tous les associés soient convoqués et que l'Assemblée délibère à la majorité les intérêts présentés (1).

94. L'article 18 de la loi de 1920 exonérait de l'impôt proportionnel la déclaration du capital opérée sans versement ni apport nouveau : cette exonération était soumise à la présentation dans un délai d'un an du procès-verbal de l'Assemblée générale constatant le vote de la transformation de la Société.

La loi décide que la transformation des Sociétés n'équivant pas à la création de Sociétés nouvelles : il n'y a donc pas lieu de remplir les formalités prescrites par la loi de 1867 pour la formation des Sociétés par actions, c'est-à-dire la souscription intégrale du capital social ; le versement du quart, la déclaration notariée des souscriptions et du versement, et la vérification des apports.

95. La loi de 1919 et les deux lois qui l'ont complétée sont intéressantes comme étant une réaction contre le principe que toute exploitation immobilière doit être réputée civile aux termes de l'article 638 du Code de commerce. Elle confirme le principe exposé pour la première fois dans la loi du 1^{er} août 1893 que toute société qui, en fait, fonctionne commercialement doit être réputée commerciale : cette idée est d'ailleurs exprimée dans le rapport de M. Jénouvrier, rapporteur

(1) Etude précitée de M. Bosvieux dans le *Journal des Sociétés* de 1920.

au Sénat de la loi de 1919 : « L'exploitant d'une mine
« n'apparaît pas comme le propriétaire ou le fermier
« qui cultive la terre et récolte les fruits, c'est un
« négociant, un commerçant qui emploie ses fonds et
« son activité dans une entreprise ».

CHAPITRE V

DES RAPPORTS DE L'EXPLOITANT ET DES PROPRIÉTAIRES VOISINS

96. Nous avons vu les règles administratives de l'exploitation des carrières. Il nous faut étudier maintenant les relations des exploitants avec les propriétaires voisins, et les principales questions que fait naître l'exploitation au point de vue civil : dégâts, indemnités, compétence des Tribunaux civils pour apprécier les uns et les autres et imposer des mesures de sûreté.

97. L'un des voisins le plus immédiat de l'exploitant est assurément le concessionnaire de mines qui occupe le sous-sol du fonds où la carrière est située. Quelles restrictions cette concession apporte-t-elle à l'exploitation des carrières ? En principe, le propriétaire du sol conserve la propriété du terrain intermédiaire entre la surface et les gisements concédés. L'acte de concession doit être interprété restrictivement ; il ne confère qu'un droit réel sur les mines et la faculté de pratiquer, tant à la surface qu'à l'intérieur, les travaux nécessaires à l'exploitation, mais il réserve tous droits qui résultent de la propriété du sol et qui sont main-

tenus au profit du propriétaire. Le droit pour le propriétaire d'exploiter à ciel ouvert les parties du filon qui affleurent sur son terrain a été reconnu par la Chambre civile (1). La Cour de Chambéry (2) a décidé également que le propriétaire conserve tous les droits de propriété définis dans les articles 544 et 552 du Code civil. Ces deux arrêts réservent la responsabilité du propriétaire au cas où ses travaux causeraient un dommage à la mine.

98. En fait, la concession d'une mine apporte de sérieuses atteintes aux droits des propriétaires de la surface et des carrières : leurs droits sont en effet limités par ceux du concessionnaire qui peut faire tous travaux utiles à l'exploitation, qui peut notamment occuper les terrains à la surface pour trois objets : 1° pour l'exploitation de la mine, et l'ouverture d'une carrière est comprise au nombre des travaux nécessaires à l'exploitation ; 2° pour les installations nécessaires à la préparation mécanique du minerai et au lavage des combustibles, lesquelles constituent des dépendances légales des mines ; 3° pour l'établissement des voies de communication et de canalisation destinées au transfert des produits extraits (art. 43 et 44, L. 21 avr. 1810).

99. A l'occupation des terrains est assimilé le droit, pour le concessionnaire, d'utiliser les substances non concessibles abattues par lui et qui seraient nécessai-

(1) Civ. 21 mars 1921, D. 1921. 1. 87.

(2) Chambéry, 15 février 1921, D. 1921. 2. 113 et la note M. B.

res à la poursuite des travaux d'exploitation. Il est admis, en effet, que le concessionnaire peut se servir des matériaux extraits pour les travaux en vue desquels l'occupation est permise. Aussi, est-ce sans indemnité spéciale pour le propriétaire du sol que le concessionnaire utilise les matériaux non concessibles extraits à la construction de remblais, de murs ou d'autres travaux, se rattachant directement aux opérations d'exploitation de la mine (1). Mais le concessionnaire n'aurait pas le droit de se servir de ces matériaux pour des constructions se rapportant indirectement à l'exploitation, l'édification de cités ouvrières pour les mineurs par exemple.

100. Le principe est que les substances autres que celles qui font l'objet de la concession, appartiennent au propriétaire, en vertu de l'article 552. Elles doivent donc être mises à sa disposition. Dès que le concessionnaire n'utilise plus ces substances dans l'intérêt direct de la mine, il doit indemniser le propriétaire. Quelle est cette indemnité ? Doit-il la valeur brute des produits extraits ou leur valeur nette, c'est-à-dire la valeur brute diminuée des frais d'extraction ? De même, lorsque les matériaux non concessibles ont été mis à la disposition du propriétaire, celui-ci doit-il également une indemnité au concessionnaire ; étant donné que le propriétaire a droit à la valeur intégrale des substances non concessibles, cette indemnité n'est-elle que l'équivalent des frais d'extraction ? En d'autres

(1) Féraud-Giraud, t. I, n° 545.

termes, dans l'un et l'autre cas, que le concessionnaire utilise les matières extraites ou qu'il les laisse à la disposition du propriétaire, celui-ci doit-il tenir compte au concessionnaire des frais d'extraction ? Le principe de l'indemnité est fort discuté, car le concessionnaire qui a enlevé des matériaux autres que ceux qui sont l'objet de la concession l'a fait à l'occasion des travaux d'exploitation et sans dépenses spéciales, dans son intérêt exclusif, pour arriver à la mine.

101. L'extraction des substances inconcessibles n'est que la conséquence nécessaire des travaux indispensables faits pour la mise à découvert du filon à exploiter ; il n'y a donc lieu de mettre à la charge du propriétaire aucune partie des frais qu'auront occasionnés ces travaux entrepris dans le seul intérêt de l'exploitant, décide la Cour de Poitiers dans un arrêt du 3 août 1881, confirmé par la Cour de cassation (1). Tenir compte au concessionnaire des frais d'extraction, c'est augmenter indûment le bénéfice normal qui lui revient, c'est faire supporter au propriétaire du sol une partie des frais qui doivent incomber à la mine. Il faut, en effet, considérer que les frais sont supportés par les substances concessibles et payés par le bénéfice résultant de leur vente. Mais il faut reconnaître que cet arrêt, qui repousse le principe de l'indemnité, fait bénéficier indûment le propriétaire des travaux d'extraction entrepris par le concessionnaire, et la règle que « nul ne s'enrichit au détriment d'autrui » devrait suffire à écarter cette solution.

(1) Cass. civ. 27 janvier 1885, D. 1885. 4. 297.

Plus équitable est la solution adoptée par un arrêt de la Cour de Riom, dans un arrêt du 20 mai 1878 (1), d'après lequel il faut toujours tenir compte au concessionnaire des frais d'extraction moyens. Ces derniers s'établissent d'après les usages courants de la région, d'après les prix auxquels le propriétaire aurait eu à faire face s'il avait exploité lui-même ; on prendra pour base ordinairement le coût d'une exploitation à ciel ouvert. En conséquence, l'indemnité versée par le concessionnaire sera égale à la valeur des produits extraits diminués des frais d'extraction, et le propriétaire, qui aura la libre disposition des produits non concessibles extraits, indemniserà le concessionnaire des frais d'extraction, c'est-à-dire du montant de la dépense qu'il aurait dû faire en vue d'extraire les substances non concessibles.

102. L'exploitant d'une carrière située au-dessus d'une mine doit s'abstenir d'ouvrages de nature à nuire à la mine ou à en compromettre l'exploitation, ce qui n'est d'ailleurs qu'une application ordinaire de l'obligation générale de respecter les propriétés voisines. La présence de la mine n'impose pas au propriétaire de carrières des obligations plus strictes que le voisinage de toute autre propriété, et les règles qui régissent les rapports des propriétaires exploitants de carrières et des concessionnaires des mines sont celles de la responsabilité ordinaire entre voisins. Mais contrairement à un arrêt fort ancien de la Cour de

(1) Cité dans la *Revue de législation des Mines* de 1894, p. 15.

Lyon (1), le propriétaire est responsable vis-à-vis d'un concessionnaire, dès qu'un dommage a été causé à la mine et non pas seulement lorsqu'il a agi imprudemment et commis une faute, la théorie de la responsabilité du propriétaire ayant une portée plus générale que la théorie de la faute. Les rapports entre concessionnaires de mines et exploitants de carrières peuvent-ils être modifiés par l'Administration, celle-ci a-t-elle qualité pour interdire l'exploitation d'une carrière dans l'intérêt de la mine? Nous avons vu plus haut que l'Administration n'avait pas en principe le pouvoir d'ordonner la cessation d'une exploitation de carrière en raison du silence de la loi sur ce point.

103. Les rapports de l'exploitant de carrières avec les propriétaires voisins n'ayant fait l'objet d'aucune disposition légale autre que celles insérées dans les règlements départementaux pour les distances de protection, ils découlent des principes généraux du droit commun et des obligations de voisinage (2). Aucune distinction n'est à faire entre le propriétaire qui exploite les carrières qui lui appartiennent et le simple cessionnaire du droit d'extraire, car l'action en responsabilité peut être exercée contre toute personne qui occupe l'immeuble et l'exploite ; peu importe le titre auquel elle le fait (3). Propriétaires et locataires de l'immeu-

(1) 9 janvier 1845, D. 1847. 2. 26.

(2) Aguillon, *op. cit.*, n° 781.

(3) Req. 3 décembre 1860, D. 1861. 1. 331 ; Lyon, 11 juillet 1862, S. 1863. 2. 165 ; Trib. Marseille, 10 mars 1905, D. 1905. 5. 38.

ble ont, au point de vue des relations entre voisins, les mêmes droits et les mêmes obligations et l'exercice abusif du droit de propriété est aussi bien le fait du propriétaire que du locataire exploitant. L'action en dommages-intérêts est dirigée contre l'un ou l'autre et quelquefois même contre les deux, lorsque le propriétaire savait que le tiers auquel il a loué son immeuble y exercerait une industrie dangereuse, susceptible de causer des dégâts aux fonds voisins.

104. Dans l'étude de la responsabilité des exploitants de carrières, une distinction s'impose entre les cas où l'exploitation n'a eu aucune conséquence dommageable et ceux où elle n'a porté aucune atteinte aux droits du propriétaire. Il n'est pas douteux qu'en l'absence de tout dommage, les propriétaires voisins sont toujours fondés à demander que l'exploitant soit astreint à se conformer aux règles en vigueur sur les travaux des carrières.

Les règlements administratifs, destinés à assurer la sécurité des personnes et la sûreté des habitations, peuvent servir de base à l'action des tiers devant les Tribunaux judiciaires à la compétence desquels ressortent l'application et la sanction des actes administratifs qui ne demandent aucune interprétation. Au surplus, ces règlements administratifs sont faits dans l'intérêt de la propriété privée et les Tribunaux sont les défenseurs naturels de la propriété ; la seule violation des règlements faits par les autorités administratives rend recevable l'action des tiers intéressés sans qu'ils aient à justifier d'un préjudice imminent. Ainsi, en

matière de mines, l'action d'un particulier est-elle recevable lorsque l'exploitant, sans causer de dégâts aux propriétés voisines, ne se conforme pas aux prescriptions de la loi du 21 avril 1810 et opère des sondages à moins de 100 mètres des habitations (anc. art. 11 de la loi) (1). Cette jurisprudence est à rapprocher des arrêts (2) qui reconnaissent aux propriétaires voisins le droit d'exiger que les arbres et les haies qui se trouvent à une distance moindre de la distance légale soient arrachés, quelque minime que soit la différence entre les deux distances, ou qu'ils soient réduits à la hauteur fixée par la loi, si peu qu'ils viennent à la dépasser et alors même que cet état de choses ne causerait aucun dommage.

105. Mais le champ d'action de l'autorité judiciaire, en matière de mines, est restreint puisque l'Administration tient du titre V de la loi de 1810 le pouvoir exclusif de statuer sur tout ce qui concerne les travaux de la mine, et la jurisprudence reconnaît que les tribunaux ne peuvent prescrire que les mesures qui ne sont pas susceptibles de se trouver en contradiction avec celles que l'Administration a pu ou pourrait pren-

(1) Cass. civ. 1^{er} août 1843, D. 43. 1. 347; Civ. 28 juillet 1852, D. 1853. 1. 107; Req. 19 mai 1856, D. 1856. 1. 209; Req. 31 mai 1859, D. 59. 1. 413; Civ. 29 juillet 1885, D. 86. 1. 165 L'autorité judiciaire est compétente pour interpréter les règlements relatifs à l'exploitation des carrières, lesquels rendus en exécution de la loi de 1810-1880 en forment le complément. Cass. civ. 22 avril 1902. *Revue de législation des Mines*, 1902, p. 230.

(2) Voir Aubry et Rau, 5^e éd., t. II, § 197, p. 328.

dre. M. Aguillon (1) estime même, qu'à part certains travaux de réparation à exécuter à la surface, les tribunaux ne devraient jamais ordonner des prescriptions sur les travaux souterrains, afin d'éviter d'entrer en conflit avec l'Administration.

106. L'exploitation des carrières est, au contraire, très largement soumise à la surveillance des tribunaux puisqu'elle est libre et n'est soumise qu'au contrôle de l'Administration. Mais respectant strictement la distinction des exploitations de carrières à ciel ouvert et des exploitations à galeries souterraines, la jurisprudence se donne des droits plus étendus sur les premières. Ainsi les tribunaux interdisent-ils le tirage à la poudre dans les carrières à ciel ouvert pour éviter des dommages futurs aux propriétés privées, ou prescrivent-ils à l'exploitant des mesures plus rigoureuses que celles édictées par les règlements départementaux (2). Et même, en l'absence de tout préjudice, dès l'instant que les travaux d'exploitation ont été faits contrairement aux règlements, les tribunaux sont fondés à prescrire leur démolition car la violation du règlement est une faute et la seule sanction possible consiste parfois dans la suppression de l'état de choses incriminé. La suppression d'exploitation des carrières souffre d'autant moins de difficultés qu'elles n'ont pas le caractère d'établissements autorisés. Lorsqu'en effet il y a eu contravention à un arrêté d'au-

(1) Aguillon, *op. cit.*, n° 530.

(2) Req. 7 décembre 1904, D. 1905. 1. 175.

torisation, les tribunaux admettent que seule l'Administration peut agir et ordonner la fermeture de l'établissement ou la destruction de ce qui a été fait en contravention à l'arrêté,

107. Le droit des tiers de réclamer en justice l'exécution des dispositions prescrites par les règlements pour les distances et précautions à observer dans l'exploitation des carrières est prescriptible par trente ans, et le silence du voisin, dans l'intérêt duquel les règles de protection ont été édictées, fait acquérir à l'exploitant le droit de maintenir ses travaux sans l'observation des précautions réglementaires, à condition toutefois que les travaux aient été apparents.

108. Mais l'exploitant ne peut se prévaloir, à l'égard des tiers, de la tolérance de l'administration en ce qui concerne les distances de protection à observer (1). Aux termes de l'article 17 du règlement général, si les distances de protection pour les propriétés privées peuvent être augmentées par le Préfet, sur l'avis de l'Ingénieur des Mines, elles peuvent être seulement réduites par le fait du consentement du propriétaire intéressé. Le propriétaire voisin ne pourrait se voir opposer par l'exploitant que ses constructions sont postérieures à l'aménagement de la carrière, car la zone de protection est une servitude légale que doit supporter l'exploitant sans indemnité, malgré l'empê-

(1) Conseil d'Etat, 1^{er} juin 1861, D. 62. 3. 2; Req. 7 déc 1908, D. 1911. 1. 136; C. E., 9 mai 1913, *Revue de législation des Mines*, 1913, p. 325.

chement d'utiliser le gisement compris dans cette zone.

109. En matière de mines, les arrêts précités de la Cour de cassation interdisant d'ouvrir des puits et de faire des sondages à une distance moindre de 100 mètres (anc. art. 11 de la loi de 1810) des habitations sont généraux et absolus, peu importe que les constructions soient postérieures à la concession (1). Ces décisions sont à rapprocher de celles qui, à propos des travaux interdits aux propriétaires mitoyens, ne font pas de distinction entre les ouvrages antérieurs ou postérieurs à l'acquisition de la mitoyenneté (2).

Il n'existe d'ailleurs pas, dans la législation des carrières, de texte comparable à l'article 9 de l'ancien décret du 15 octobre 1810 sur les établissements classés et qui disposait que tout individu faisant des constructions près d'un établissement classé ne pouvait en solliciter l'éloignement. En résumé, dans tous les cas, sauf celui où il y aurait convention spéciale, ou prescription acquise à l'exploitant, le voisin peut exiger l'observation des distances et l'exécution des mesures prescrites par les usages et les règlements (3). Mais la violation de ces règlements n'entraîne la responsabilité pécuniaire de l'exploitant que s'il y a eu dommage.

(1) Civ. 31 mai 1859, D. 59. 1. 413 ; Dijon, 20 août 1858, D. 59. 2. 126 ; Civ. 5 mars 1884, D. 85. 1. 158.

(2) Tribunal civil de Lille, 8 mai 1905, *Revue trimestrielle*, 1905, p. 917.

(3) Pardessus, *Servitudes*, t. I, n° 199. Demolombe, t. II, n° 520.

110. L'exploitation d'une carrière n'impose pas aux propriétaires voisins les mêmes servitudes qu'une exploitation de mines. C'est ainsi que l'exploitant de carrières ne peut se prévaloir du droit d'occupation temporaire du terrain d'autrui que l'article 43 de la loi du 21 avril 1810 a accordé au concessionnaire de mines. Il en est de même de l'article 44 de la loi de 1810 d'après lequel certains travaux exécutés dans les mines peuvent être déclarés d'utilité publique et permettre comme tels d'engager la procédure d'expropriation. L'obligation mise par l'article 45 de la loi à la charge des concessionnaires de mines d'indemniser l'exploitant, dont les travaux tendent à évacuer tout ou partie des eaux d'une autre mine, n'existe pas entre exploitants de carrières.

111. L'exploitant de carrières peut invoquer le bénéfice des servitudes existant au profit des propriétés foncières : servitude de passage et d'écoulement des eaux. Il est certain que l'exploitant de carrières enclavées peut obtenir, des propriétaires voisins, un droit de passage puisque le bénéfice de l'article 682 du Code civil a été élargi par la loi de 1881 et qu'il peut être réclaté par toute exploitation, quelle qu'elle soit, agricole ou industrielle. D'ailleurs, même sous l'empire de l'ancien article 682, la Cour de cassation (1) estimait que le propriétaire d'une carrière pouvait ouvrir à travers le fonds voisin un chemin au profit de sa carrière enclavée.

(1) Cass. Req. 7 mai 1879, S. 1880. 1. 173.

112. Il y eut seulement quelques doutes sur le mode d'exécution de cette servitude : est-ce à la surface du fonds ou souterrainement que les propriétaires voisins sont grevés du droit de passage ? La jurisprudence (1), à l'exception d'un arrêt ancien de la Cour de Chambéry (2), décide que le droit de passage ne s'exerce qu'à la surface et non au-dessous, et cette solution est conforme même de l'article 682 qui ne parle jamais que de passage sur les fonds voisins. Seuls, les articles 10, 11, 43, 44 de la loi du 21 avril 1810 autorisent le concessionnaire de mines à effectuer des travaux souterrains et notamment à pratiquer des galeries sous les fonds qui ne lui appartiennent pas. D'autre part, les couches inférieures du sol sont toutes enclavées et cependant il ne viendrait à l'esprit de personne de dire que tous les fonds sont grevés d'une servitude de passage. Mais la servitude de passage peut exister, non seulement sur le fonds, mais au-dessus du fonds, et le Tribunal civil de Saint-Jean-de-Maurienne (3) a permis au propriétaire d'une carrière, située en pays de montagnes, de faire passer au-dessus des propriétés voisines un câble aérien transporteur de wagonnets.

(1) Amiens, 2 février 1854, S. 54. 2. 183 ; Nancy, 4 juillet 1885, S. 87. 2. 115 ; Orléans, 27 novembre 1885, D. 1886. 2. 251 ; Req. 10 nov. 1891, S. 1893. 1. 341. Rapport de M. le Conseiller Rivière. Grenoble, 25 juin 1924. D. 1926. 2. 41, note de M. Rouast.

(2) S. 1863. 2. 337.

(3) Tribunal civil de Saint-Jean-de-Maurienne, 24 novembre 1904, D. 1906. 2. 37. Voir *Traité pratique de Droit civil français*. Planiol et Ripert, t. III, *Des Biens*, par M. Picard, p. 864.

113. Quant à la servitude d'écoulement des eaux de l'article 640, elle jouera très rarement en faveur du propriétaire de carrières contre les propriétaires des fonds inférieurs, car ceux-ci ne sont tenus que de recevoir les eaux qui découlent naturellement du fonds supérieur, sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire du fonds supérieur ne peut, en effet, rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur : aussi, le plus souvent, l'envahissement des propriétés voisines par les eaux de la carrière est-il un des faits dommageables dont la réparation incombe à l'exploitant, car ces eaux ne peuvent être réputées découler naturellement, au sens de l'article 640. Et l'indemnité versée par l'exploitant au propriétaire sera bien la réparation des dommages causés par la carrière aux fonds voisins, car les travaux souterrains ne sont pas assimilables aux sondages et travaux exécutés par les propriétaires sur leurs fonds et qui aggravent seulement la servitude d'écoulement (art. 641, al. 4 Code civ.).

114. Mais les exploitants dont les carrières sont inondées par les eaux peuvent les assécher par le drainage en conduisant, moyennant une juste et préalable indemnité, souterrainement ou à ciel ouvert, à travers les fonds voisins qui séparent les carrières d'un cours d'eau ou de toute autre voie (1) d'écoulement, les eaux d'envahissement. La loi du 10 juin 1854 sur le drainage s'applique aux fonds ruraux, aux ter-

(1) Req. 6 juin 1887, D. 1887. 1. 315.

rains affectés à une exploitation agricole comme aux terrains exploités en vue de l'extraction des minéraux.

115. Nous avons envisagé plus haut les rapports de l'exploitant et des voisins, en faisant abstraction des dommages que cette exploitation pouvait causer. Or, l'existence de carrières est une source permanente de dangers pour les propriétés voisines ; les travaux occasionnent fréquemment des dégradations ; ils ont les conséquences les plus fâcheuses pour la surface : la déconsolidation du sol amène des éboulements, des crevasses qui déprécient la valeur de la surface. Ces travaux provoquent aussi fréquemment le tarissement ou le détournement des eaux de source. Quelle est la responsabilité de l'exploitant, à raison des travaux et de leurs suites ? Quelles réparations accorder aux propriétaires lésés ?

116. Il est hors de doute que, malgré les termes généraux de l'article 544 du Code civil, le droit de propriété n'est pas absolu (1). Il a ses limites subjectives et objectives. Limites subjectives qui consistent dans l'intention dans laquelle le propriétaire exerce son droit ; objectives, consistant dans la manière d'exercer ce droit (2). Cette idée est trop certaine pour qu'il soit besoin d'y insister. La théorie de l'abus du droit s'applique naturellement au cas de l'exploitant qui agit dans l'intention de nuire aux voisins. Et ne commet

(1) Planiol et Ripert, *Traité pratique de Droit civil français*, t. I, par M. Picard, p. 432 et s.

(2) Demogue, *Traité des Obligations*, t. IV (Suite), p. 399 et s.

pâs seulement un abus de droit le propriétaire qui agit par pure méchanceté, mais aussi celui qui se livre à des travaux par pur caprice, tel celui qui exploite un immeuble d'une façon qui ne peut lui être d'aucun profit : la propriété doit en effet avoir pour mesure « la satisfaction d'un intérêt sérieux et légitime (1) ». L'exploitation n'est donc pas permise indéfiniment et les travaux doivent cesser lorsqu'ils sont sans utilité pour celui qui les pratique. Le propriétaire dépasse les limites objectives de son droit lorsque son acte est contraire aux lois ; l'exploitant est en faute s'il n'observe pas les dispositions du règlement type, s'il oublie par exemple les distances de protection. Ce règlement, rappelons-le, est fait pour tous ceux qui détiennent l'immeuble, à quelque titre que ce soit : propriétaires, usufruitiers, locataires. Ses dispositions protectrices peuvent de même être invoquées par tout détenteur d'un immeuble, même par un simple locataire qui est sans droit réel.

117. L'infraction au règlement qui, en l'absence de dommages, ouvre déjà aux propriétaires voisins une action contre l'exploitant, leur donne, à plus forte raison, le droit d'agir en indemnités lorsqu'il y a eu dommage. L'ouverture d'établissements dangereux, incommodes, insalubres, étant soumise à une permission administrative, l'absence de déclaration est une faute

(1) Tribunal civil de Brive, 3 décembre 1924, *Gaz. Pal.*, 1925. 1. 326 et *Revue trimestrielle* de 1925, p. 385. « On ne peut reprocher à un propriétaire d'abuser de son droit de propriété dès qu'il recherche la satisfaction d'un intérêt sérieux et légitime ».

qui est susceptible d'entraîner la fermeture de l'usine (1). L'exploitation de carrières étant libre et non subordonnée à l'autorisation d'administration, la non-déclaration n'est pas une faute que les tiers puissent invoquer.

La seule observation des règlements ne suffirait pas à couvrir la responsabilité de l'exploitant, encore faudrait-il que celui-ci ait pris toutes les précautions nécessaires pour ne pas nuire à autrui. Il est en faute si des mesures, même exceptionnelles, ont été négligées : serait-ce en effet même au prix de sacrifices, il est tenu d'exercer son droit de la façon la moins dommageable à autrui (2). Ainsi l'exploitant de carrières doit prévoir les dangers occasionnés pour les propriétés voisines par le vice de constitution physique du sol. Un terrain mouvant, argileux, loin d'exonérer l'exploitant, doit au contraire l'inciter à plus de vigilance, l'obliger à recourir à des précautions exceptionnelles (3). Sans doute, le propriétaire supérieur n'est pas responsable envers le propriétaire inférieur des éboulements amenés par la pente naturelle ou les vices du terrain ; même à la rigueur admet-on qu'une construction faite sur un terrain compressible et qui amène des désordres dans les constructions voisines n'engage pas

(1) Il en est de même de l'exploitation des minières par galeries souterraines qui est soumise à une permission administrative. Art. 57 l. du 27 avril 1810 modifié l. 9 mai 1866.

(2) Dijon, 13 déc. 1867, S. 68. 2. 219 ; Req. 17 nov. 1868, S. 1869. 1. 61 ; Dijon, 16 mai 1876, S. 76. 2. 263.

(3) Colmar, 25 juillet 1861, S. 1861. 2. 577.

sa responsabilité (1). Dans le premier cas, le dommage n'est pas dû aux travaux effectués par le propriétaire ; dans l'autre, le propriétaire a exercé normalement son droit : l'exploitant de carrières fait au contraire de l'immeuble un usage spécial, il détruit « l'équilibre des fonds », sa responsabilité est plus étendue. Il ne peut invoquer pour l'atténuer que la situation naturelle des propriétés voisines auxquelles le dommage a été causé ait, dans une certaine mesure, augmenté l'étendue de la dégradation (2).

118. Lorsque l'exploitant est en faute, les Tribunaux sont compétents pour l'assujettir à certaines conditions, pour ordonner une réparation en argent ou en nature, et même prononcer le comblement des carrières. La réparation en nature est fréquente ; si, en vertu de maxime : « nemo præcisæ cogi ad factum potest », l'inexécution des travaux personnels se résout par des dommages-intérêts, il en est autrement d'un travail qui peut être effectué par n'importe quel ouvrier (art. 1144, C. civ.). Lorsque l'exploitant de carrières est un locataire, l'exécution des travaux peut incomber, pour tout ou partie, au propriétaire, s'il a négligé de faire prendre les précautions voulues, en raison de la surveillance constante que le propriétaire exerce sur l'exploitation des carrières ; il est conforme à l'équité et à la raison que sa responsabilité soit engagée (3).

(1) Paris, 13 août 1872, S. 1873. 2. 257. Civ. 11 novembre 1896, S. 1897. 1. 273. Cf. Demogue, *op. cit.*, p. 420.

(2) C. d'E., 24 juin 1887, S. 1889. 3. 35.

(3) Demogue, *op. cit.*, p. 402.

Lorsque les travaux ont été exécutés et se révèlent insuffisants, les propriétaires voisins peuvent en demander de nouveaux, sans qu'on puisse leur opposer l'exception de chose jugée; les travaux à effectuer sont, en effet, variables et l'indemnité, s'il en était accordé une, représenterait tant le préjudice déjà causé que le préjudice futur, mais fonction de ce dernier, elle augmenterait ou diminuerait avec lui (1).

119. Ordinairement, les dégâts causés par l'exploitation antérieurement au jugement seront réparés par des dommages-intérêts; les travaux de réparation prescrits par les tribunaux serviront à prévenir ces dommages dans la suite. Dans l'évaluation d'indemnités, le Juge doit tenir compte des dommages matériels causés aux propriétés voisines, des dégradations subies par les maisons, des affaissements du sol et aussi des dépréciations du fonds, dont la valeur vénale ou locative diminue du fait de la présence de la carrière; telle est la règle donnée en matière d'établissements insalubres dont l'existence est à elle seule une source de dommages pour les voisins. Mais, de même qu'en matière d'établissements insalubres ou incommodes régulièrement autorisés, ou en matière de mines, les Tribunaux ne peuvent ordonner les mesures de réparation qui seraient en opposition avec les règlements administratifs, de même leur action est limitée lorsqu'il s'agit d'une carrière ouverte par ordre

(1) Demogue, *op. loc.*

de l'Administration (1). Aucune distinction ne sera à faire entre les carrières souterraines et à ciel ouvert, les unes et les autres soumises à la surveillance de l'Administration ne constituent pas des entreprises d'intérêt public qui échappent au contrôle des Tribunaux judiciaires, défenseurs naturels de la propriété privée. Les règlements de police, qui prescrivent certaines mesures de sécurité, ne confèrent pas à l'exploitation de carrières le caractère d'un établissement autorisé.

120. Dans les cas étudiés plus haut, la responsabilité du propriétaire de carrières est engendrée par sa faute, intentionnelle ou non, ou par un défaut de précautions qui est assimilable à une véritable faute. Ces cas tombent incontestablement sous l'application de l'article 1382. Il est d'autres espèces beaucoup plus embarrassantes, dans lesquelles les propriétés voisines subissent un dommage, sans cependant que l'on puisse faire grief à l'exploitant d'avoir agi par malice ou avec négligence; doit-on dire de celui qui use d'une carrière, sans qu'on puisse lui imputer ni faute ni négligence, qu'il n'encourt aucune responsabilité! Faut-il soumettre l'exploitant aux règles du Code sur la responsabilité du fait des choses inanimées (art. 1384 et 1386).

121. La présomption de faute que l'article 1384 fonde sur la garde des choses s'applique-t-elle aux carrières? L'exploitant a la garde de la carrière, en ce

(1) C. Etat, 10 septembre 1845. Lebon, p. 490; Féraud-Giraud, *op. cit.*, t. II, p. 473.

sens qu'il en tire profit et en use, à quelque titre qu'il le fasse, propriétaire, usufruitier et locataire; pour être responsable, il suffit d'avoir la garde, la direction et l'utilité (1). On a fait remarquer que le concessionnaire de mines a sous sa garde toutes les galeries d'exploitation, qu'il doit les examiner, les visiter, les réparer, veiller à ce qu'elles ne soient pas pour les propriétés voisines une cause de dommages. C'est en se fondant sur l'idée de garde que la Cour de Bruxelles (2) a déclaré l'exploitant de mines responsable, non seulement de ses propres travaux, mais aussi de ceux des concessionnaires qui l'ont précédé. Tout récemment, le Tribunal de Mons (3) a également admis la responsabilité d'un exploitant de mines dans les termes de l'article 1384.

122. Mais la jurisprudence française écarte cet article lorsqu'un dommage a été causé par un immeuble; elle limite son application aux choses purement mobilières (4), et ceci même depuis la loi du 7 novembre 1922 qui, repoussant la présomption de faute à l'encontre du gardien, lorsque le dommage a été causé par un incendie, semble bien la rendre applicable aux

(1) *Revue critique*, 1910, p. 137, article de M. Ripert. Léon Michel, Des personnes responsables en matière de dommages causés par les travaux souterrains des mines. *Revue de législation des Mines*, 1903, p. 272.

(2) 26 juillet 1869, *Pas. Belge*, 70. 2. 69.

(3) *Revue de droit minier*, 1921.

(4) M. Morel, note au S. 1925. 1. 65, sous Cass. civ. 8 janvier 1924 et Req. 10 février 1925. M. Ripert, note sous Toulouse, 8 juin 1921, D. 1922. 2. 21.

autres hypothèses. Il résulte de cette jurisprudence que le propriétaire d'un immeuble n'est présumé responsable des dommages causés par sa ruine que lorsqu'elle est arrivée par défaut d'entretien ou vice de construction ; et, en dehors de ce cas prévu par l'article 1386, il reste soumis à la règle de l'article 1382.

123. L'article 1386, bien moins avantageux pour la victime de dommages que l'article 1384, puisqu'il l'oblige à faire la preuve d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien, est-il une disposition exceptionnelle qui ne doit s'appliquer qu'aux bâtiments et immeubles, ou est-ce, au contraire, une disposition générale qui vise tous travaux immobiliers, concernant aussi bien des fouilles et des travaux d'extraction que des constructions ? L'extension de l'article 1386 aux dommages causés par d'autres choses que des bâtiments, par des machines ou des objets mobiliers même, a été consacrée par la jurisprudence. Cet article s'applique aux ouvrages immobiliers, levées de terre, fouilles, remblais, etc... ? Il est certain que les éboulements des terrains, de rochers, qui se délitent sous la seule action des agents naturels, agents atmosphériques, n'entraînent la responsabilité du propriétaire que s'il y a eu faute de sa part (1) : là où les travaux de l'homme n'ont pas été la cause directe du dommage, il n'y a pas de présomption de faute. C'est ce qui a été jugé pour la chute de blocs de pierres d'un

(1) Liège, 25 mai 1900, S. 1901. 4. 39 ; Luxembourg, 29 avril 1880, S. 81. 4. 33.

fonds sur le fonds inférieur, pour l'éboulement de rochers qui s'effritent sous l'action du temps. Mais il paraît logique d'interpréter largement l'article 1386 et de l'appliquer à tous travaux immobiliers effectués par l'homme, mais à une simple transformation du sol, à des ouvrages qui ne sont pas destinés à durer, comme des galeries de mines. L'article 1386 est énonciatif; il doit donc recevoir son application lorsqu'il s'agit de choses que la main de l'homme a créées ou dont il a modifié la nature (1).

124. Historiquement, cette solution se justifie par l'origine de l'article 1386; il procède de la *cautio damni infecti*, ou promesse de réparer le dommage causé aux fonds voisins par la chute d'un bâtiment en ruine qui ne s'appliquait pas seulement aux maisons et immeubles, mais qui pouvait encore être exigée lorsque l'on craignait une chute d'arbres ou un éboulement de terrain (2). La doctrine est, en général, favorable à l'extension par analogie de l'article 1386 aux dégâts causés aux propriétés voisines par des éboulements de terrain, lorsque le propriétaire les a déterminés par des travaux quelconques effectués dans son fonds (3). La responsabilité du propriétaire d'un sol

(1) Demogue, *op. cit.*, t. V, n° 1080. Voir pour l'éboulement d'une cave Cass, Req. 28 février 1899, S. 99. 1. 400.

(2) Cuq, *Manuel des Institutions juridiques des Romains*, p. 576.

(3) Voir Larombière, *Des obligations*, t. VII, p. 665. Huc, Code civil, t. VIII, p. 609. Demolombe, *Des servitudes*, nos 56 et 58. Demogue, *op. cit.*, t. V, p. 346. Voir *contra* : Josserand, Responsabilité du fait des bases inanimées et note au Dalloz, 1925.

non construit a été également admise en jurisprudence (1). Mais les décisions récentes tendent à restreindre le champ d'application de l'article 1386 : il a été décidé qu'une marnière, qu'une levée de terrain ne pouvaient être, sans exagération, assimilées à des bâtiments. La responsabilité du propriétaire d'immeubles non construits ne serait donc engagée qu'en cas de faute, à moins de décider comme le fait le Tribunal de Valence (2), que les termes de l'article 1384 sont assez larges pour atteindre tout propriétaire ayant conservé la garde de la chose dommageable, mais cette portée d'application de l'article 1384 est condamnée par la Cour de cassation.

123. Aux termes de l'article 1386, seul le propriétaire est responsable de l'immeuble, alors même que celui-ci serait loué ou serait grevé d'un droit réel d'usufruit, car dans ces deux cas, le propriétaire a le droit de contrôle et de surveillance. L'exploitant de carrières, amodiatiaire du sous-sol, serait responsable dans les mêmes conditions que le propriétaire car les travaux immobiliers, puits, galeries, lui appartiennent. Seulement la responsabilité de ce dernier pourra réfléchir contre le propriétaire, car la base même de la responsabilité du propriétaire consistant en ce qu'il

1. 97. sous Cass. Req. 10 février 1925, et Tribunal civil de Valence, 14 mai 1920, sous Cass. civ. 8 janvier 1924, D. 1924. 1. 48.

(1) Req. 7 déc. 1859, D. 1860. 1. 33 ; Paris, 10 novembre 1885, *Gaz. Pal.*, 1886. 1. 133.

(2) 14 mai 1920, sous Cass. civ. 8 janvier 1924, D. 1924. 1. 48.

a la chose sous sa garde, qu'il peut agir sur elle, la réparer, la modifier, ne fait pas défaut ici. Les conséquences de l'application de l'article 1386 aux carrières sont faciles à apercevoir : la victime du dommage devra, pour obtenir réparation, faire la preuve d'un défaut d'entretien ou d'un vice des travaux entrepris, et cette preuve entraînera la responsabilité de l'exploitant, alors même que celui-ci aura ignoré ce vice ou aura été dans l'impossibilité de le réparer. L'article 1386 édicte, en effet, une responsabilité objective inhérente au fait même de la propriété d'un immeuble. Une autre conséquence de l'application de l'article 1386 sera la responsabilité de l'exploitant actuel, à raison des dommages causés par les travaux de ses auteurs, comme le tiers acquéreur d'une maison qui menace ruine a la responsabilité des dommages qui résultent de la chute de la maison.

126. A propos de l'article 1386, les auteurs se posent généralement la question de savoir si un propriétaire, menacé d'un dommage, peut agir à titre préventif et faire exécuter les travaux confortatifs nécessaires pour conjurer le danger, ou s'il doit attendre la réalisation de ce dommage pour obtenir réparation. Il est certain que la seule appréhension d'un mal ne suffit pas à donner ouverture à une action : si le péril est imminent, l'action du propriétaire doit être accueillie. Mais les Tribunaux ont un large pouvoir d'appréciation, car l'action n'est légitime que si elle s'appuie sur un intérêt actuel et sérieux : il faut donc que le danger soit assez fort pour constituer un préjudice réel ; dans ce

cas alors, le propriétaire menacé pourra obtenir des Tribunaux toutes mesures destinées à parer aux accidents à craindre et à leurs conséquences (1). Et, s'ils ne veulent pas ordonner les travaux, les Tribunaux ont du moins la faculté d'arrêter, avant même qu'il y ait préjudice, le chiffre des dommages-intérêts dans une condamnation qui est prononcée sous la condition de l'arrivée de l'événement (2).

127. Mais l'article 1386 est fondé sur une présomption de faute qui limite son champ d'application, en dehors des accidents causés par un défaut d'entretien ou un vice de construction, l'exploitant de carrière ne sera-t-il responsable que de ses fautes ? Sa responsabilité serait alors souvent illusoire car les travaux peuvent fréquemment porter atteinte aux propriétés voisines, sans qu'il y ait une faute imputable à l'exploitant qui est resté dans les limites de ses droits ; ainsi, les travaux ont coupé la veine d'une source qui alimentait le fonds voisin, or, aux termes de l'article 552, le propriétaire a le droit d'effectuer des fouilles dans sa propriété et l'article 641 lui donne l'usage et la disposition des sources nées sur le fonds (3). Quel fonde-

(1) Larombière, *Des obligations*, t. VII, p. 663 et s. ; Bordeaux, 18 mai 1849, D. 50. 2. 86. Un arrêt de la Cour de Paris du 10 novembre 1885 reconnaît au propriétaire dont le fonds est menacé par des carrières abandonnées le droit d'agir pour obtenir des tribunaux telles mesures destinées à parer aux accidents éventuels.

(2) Cass. civ. 24 janvier 1865, S. 65. 1. 84 ; Req. 14 juillet 1874, S. 1876. 1. 448 ; Civ. 25 juillet 1882, S. 1883. 1. 345.

(3) Cass. req. 18 nov. 1925, D. H. 686 ; Paris, 20 janvier 1926, D. 1927. 2. 30. Note signée A.-L.

ment donner à la responsabilité de l'exploitant ? Ce seront les obligations existant entre voisins, mais le Code n'ayant donné aucune règle précise sur les obligations inhérentes au voisinage, il faut déterminer d'une façon pratique les cas où les voisins peuvent obtenir satisfaction.

128. La jurisprudence a consacré cette règle pratique que tout propriétaire est responsable du préjudice causé à un propriétaire voisin lorsque le préjudice est la conséquence d'un fait de gestion ou de jouissance dont les inconvénients dépassent ce que justifient les sujétions ordinaires du voisinage (1). La responsabilité du propriétaire ne dépend pas alors d'une faute commise par lui, mais uniquement de la gêne ou des troubles ressentis par les voisins ; la question ne se pose donc pas en droit devant les Tribunaux, mais en fait. Les inconvénients résultant de l'exploitation d'un immeuble sont-ils tolérables pour les voisins, ou, au contraire, dépassent-ils cette limite au delà de laquelle un propriétaire ne peut nuire à ses voisins sans leur donner réparation ?

129. L'idée sur laquelle repose cette jurisprudence

(1) Douai, 30 mai 1854, D. 1855. 2. 26 ; Agen, 7 février 1855, D. 1855. 2. 302. Req. 24 juillet 1907, D. 1908. 1. 62 ; Req. 14 février 1910, D. 1910. 1. 136, note de M. Ripert. Tribunal civil de Troyes, jugement du 20 juillet 1924. *Revue trimestrielle* de 1925, p. 144 ; Bordeaux, 5 mars 1903, D. 1903. 2. 49, note de M. Capitant ; Civ. 18 février 1907, D. 1907. 1. 385, note de M. Ripert ; Nancy, 12 avril 1923, *Gaz. Pal.*, 1923. 1. 743. M. Ripert, De l'exercice du droit de propriété dans ses rapports avec les voisins. *Thèse Aix*, 1902. M. Capitant, Des obligations de voisinage. *Revue critique*, 1900.

est celle de l'usage exceptionnel du fonds (1). Le propriétaire est naturellement libre d'user de son immeuble comme il l'entend, mais il doit préparer la gêne exceptionnelle qu'il impose à ses voisins. C'est à propos du préjudice causé par les établissements industriels que cette idée a été exprimée le plus souvent ; elle doit être généralisée et étendue à toute autre exploitation. Labbé écrivait en 1872 que « l'état naturel du « sol engendre une sorte d'aménagement normal entre « les propriétés et que celui qui s'en écarte doit répa- « rer » (2). Il faisait application du principe aux dommages causés par le propriétaire d'un terrain qui ne se contente pas de creuser des puits ou de faire des fouilles, pour rechercher des veines d'eau, mais qui veut en abaisser le niveau par enlèvement des couches supérieures, et il en concluait que celui qui creuse au-dessous du niveau général doit prévenir les éboulements préjudiciables aux tiers.

130. C'est une des traditions de la jurisprudence de décharger de toute responsabilité le propriétaire d'un immeuble dont l'acte est conforme à la destination naturelle des choses, au mode naturel d'exploitation du sol. Ainsi en est-il du propriétaire qui, cherchant à faire jaillir une source dans son fonds, coupe ou détourne les veines d'eau souterraines qui alimentent le puits du voisin (3). L'exploitation d'une carrière

(1) *Traité pratique de droit civil français*. Planiol et Ripert, *Les Biens*, t. III, par M. Picard, p. 444, n° 471.

(2) Note au Sirey, 1872. 1. 353, sous Cass. Req. 12 août 1872.

(3) Montpellier, 16 juillet 1866, S. 1867. 2. 115. Req. 25 octobre 1886, S. 1887. 1. 373.

fait courir des dangers exceptionnels aux propriétés voisines, c'est un mode anormal de jouissance de la propriété qui dépasse à coup sûr les obligations ordinaires du voisinage : telle est l'idée qui paraît être le fondement d'un arrêt du 7 décembre 1904, par lequel la Chambre des requêtes (1) reconnaît en principe le droit à réparation de tout propriétaire voisin de l'exploitation d'une tuilerie. Il convient, en effet, de ne pas restreindre le voisinage des propriétés immédiates mais de rechercher le lien de causalité entre les travaux et dommages, à quelque distance que soient les uns des autres.

131. La responsabilité du propriétaire de carrières fondée sur l'idée d'usage exceptionnel du fonds, existe vis-à-vis de toute propriété quelle qu'elle soit, qu'elle constitue ou non un exercice anormal du droit de propriété. Aussi n'est-il pas admissible de dire, avec la Cour de Lyon (2), que le propriétaire de la surface qui a établi un canal au-dessous d'une mine n'est point tenu d'indemniser le concessionnaire de cette mine des dommages provenant des infiltrations d'eau qui en sont la suite, lorsqu'il a suivi les règles de l'art. La responsabilité du propriétaire résulte d'un voisinage dangereux. L'exploitant de carrières pourrait être tenté

(1) D. 1905. 1. 175. Tel est encore le principe de l'arrêt de la Cour de Besançon du 6 mars 1888, D. 1889. 2. 223 qui déclare responsable l'exploitant d'une mine de sel gemme qui rend impropre à la consommation des voisins une source qui traverse la concession.

(2) Lyon, 9 janvier 1845, D. 1847. 2. 26.

de se décharger de sa responsabilité en opposant au concessionnaire de mines que celui-ci a fait un usage exceptionnel du fonds, ainsi a-t-il été jugé pour des dommages causés par des travaux de mines à un tunnel, cet ouvrage étant exceptionnel (1). Mais le propriétaire d'une exploitation de nature à nuire aux voisins, ne peut être déchargé d'indemnité par cela seul que l'exploitation de ses voisins est, elle aussi, exceptionnelle et pourra lui causer un préjudice. « Le droit de se nuire réciproquement n'annihile pas le droit à indemnité lorsqu'il y a eu dommage ».

132. L'idée de responsabilité du propriétaire fondée sur l'usage exceptionnel du fonds a lentement progressé en jurisprudence. Soucieuse de rattacher les obligations de voisinage à un texte de loi, la jurisprudence a d'abord invoqué l'article 1382, non qu'elle considère comme une faute l'usage exceptionnel du fonds, puisque celui-ci constitue l'exercice même du droit de propriété, mais elle admet, dans certains cas, que ce droit ne peut être exercé que moyennant la réparation du préjudice causé (2). Lorsqu'ils trouvent dans d'autres textes un principe de responsabilité, les tribunaux s'appuient sur eux, au risque de les déformer, ainsi en est-il en matière de dommages causés par les travaux de la mine où depuis longtemps la responsabilité du concessionnaire, vis-à-vis du propriétaire de la sur-

(1) Lyon, 11 juillet 1846, D. 1847. 2. 24.

(2) *Traité pratique de droit civil français*. Planiol et Ripert, t. III, *Des Biens*, par Picard, n° 471, p. 446. Demogue, *Traité des obligations*, t. IV, n°s 721 et s. M. Ripert, *op. cit.*, p. 336 et s.

face, est admise de plein droit, indépendamment de toute faute. Ce principe, d'après les arrêts, ressort du texte, de l'esprit et de l'ensemble de la loi de 1810 et notamment des articles 10, 11, 15, 43, 45 (1). En réalité, le principe de responsabilité ne se trouve point dans ces articles : l'article 10 impose seulement une indemnité à raison de travaux de recherche. L'article 15 oblige le concessionnaire à donner caution de payer toute indemnité en cas d'accident ; mais dans quelles circonstances cet accident doit-il se produire, exige-t-il une faute ou non ? L'article 11 concerne seulement certaines règles de l'exploitation. La portée de l'article 15 est encore discutée, s'applique-t-il au concessionnaire ou à l'explorateur seulement ? De par sa place dans la loi de 1810, dit M. Aguillon, l'article 15 ne semble s'appliquer qu'aux explorateurs (2). Les articles 42 et 44 règlent les indemnités dues pour occupation de terrains par le concessionnaire ; ils se rapportent donc aux travaux extérieurs des mines : la preuve en est que la jurisprudence ne condamne pas le concessionnaire au double lorsque des détériorations

(1) Cass. Req. 16 novembre 1852, S. 53. 1. 756 ; 3 fév. 1857, S. 57. 1. 469 ; 8 juin 1869, D. 70. 1. 147. Civ. 21 juillet 1885, S. 1885. 1. 500 ; 12 déc. 1899, S. 1901. 1. 497, note de M. Tissier ; 13 mars 1900, S. 1904. 1. 358, note Ferron. Civ. 9 janvier 1923, *Gaz. Pal.*, 1923. 1. 376. Civ. 5 février 1924, D. 1925. 1. 188.

(2) La Ch. civ. n'admet pas de distinction entre le concessionnaire et l'explorateur quant à la portée d'application de l'art. 15. Arrêt du 9 janvier 1923, *Gaz. Pal.*, 1923. 1. 376 et *Revue trimestrielle* de 1923, p. 533, article de M. Solus.

ont été causées à la surface par des travaux intérieurs. Quant à l'article 45, il prévoit seulement les dommages causés à une mine par l'exploitation d'une autre mine.

133. L'obligation de réparer les dommages provoqués par les travaux de mines est inhérente aux rapports de voisinage existant entre la mine et les propriétés atteintes. Il suffit de dire que le concessionnaire fait un usage exceptionnel de son fonds pour que sa responsabilité soit engagée. D'ailleurs, les mêmes arrêts qui invoquent la loi de 1810 parlent également de la nature spéciale des relations du propriétaire de la surface et du concessionnaire et des dangers exceptionnels que fait courir au premier le voisinage de la mine. Aux termes de deux arrêts de la Cour de cassation, l'un de la Chambre des Requêtes du 8 juin 1869, l'autre de la Chambre civile du 27 janvier 1885 (1), la concession d'une mine crée deux propriétés voisines, l'une comprenant la superficie, l'autre le tréfonds, et la constitution artificielle de ces deux propriétés établit entre l'une et l'autre des rapports nécessaires très différents de ceux qui existent entre deux héritages situés l'un à côté de l'autre. Comme le dit M. Capitain (2), entre la mine et la surface, il y a un voisinage plus dangereux que le voisinage ordinaire, les obligations réciproques qui existent entre la mine et la

(1) D. 70. 4. 147, S. 86. 4. 62 et M. Lesoudier, *Revue trimestrielle* de 1906.

(2) Des dommages causés par la mine à la surface. *Revue de législation des mines*, 1900, p. 194 et s.

surface sont donc de la même nature juridique que celles qui lient les propriétaires de deux héritages contigus, seulement elles sont plus sévères et plus complexes.

134. Ayant limité primitivement cette responsabilité étroite aux rapports entre le concessionnaire et le propriétaire de la surface même sur laquelle les travaux sont effectués, la jurisprudence l'étend maintenant aux dommages causés aux propriétés voisines. La Chambre des Requêtes avait posé en principe, dans son arrêt du 12 août 1872 (1), que le concessionnaire de la mine, propriétaire de la surface, ne pouvait être recherché par les propriétaires voisins en raison du tarissement de leurs sources; elle invoquait les articles 552 et 641 du Code civil dont l'un permet d'exécuter des fouilles dans un fonds, et l'autre donne au propriétaire la propriété des sources qui jaillissent à la surface de ce fonds. M. Labbé démontra péremptoirement que ces deux articles réglaient les rapports normaux des propriétaires qui n'exploitent que la surface, et ne pouvaient régir les dommages causés par les travaux intérieurs à la propriété extérieure. Aussi, les arrêts postérieurs ont-ils reconnu que les dommages provoqués dans le voisinage immédiat de la concession entraînaient la responsabilité du concessionnaire; ils étendirent cette responsabilité au cas où le dommage se serait produit dans le périmètre de la concession (2). En fait, il est préférable de ne pas

(1) S. 72. 1. 353 avec la dissertation de M. Labbé.

(2) Nancy, 7 déc. 1895, *P. Fr.*, 1898. 2. 241 avec la note de

fixer de limites arbitraires à la responsabilité du concessionnaire dans l'espace. Il suffira donc, pour que celui-ci soit obligé de réparer, qu'il y ait une relation de causes à effets entre les travaux et les dommages.

135. L'idée de responsabilité du propriétaire pour usage exceptionnel du fonds s'est appliquée à l'exploitation des établissements industriels autorisés. Lorsque les Tribunaux ont jugé qu'il y avait usage anormal et imputé à faute à l'exploitant d'avoir dépassé les limites d'obligations du voisinage, de quel préjudice doit-il être tenu compte dans l'évaluation de l'indemnité ? En principe, l'indemnité doit comprendre la réparation de tout préjudice permanent causé par l'exploitation, et ces mots « dommage permanent » doivent s'entendre d'une façon large, ainsi en serait-il de poussières soulevées par les travaux. Un arrêt a même retenu le danger d'incendie qu'un four à chaux faisait courir aux voisins (1), mais si ce danger d'incendie était éventuel, hypothétique, il ne pourrait faire l'objet d'aucune indemnité (2). La dépréciation des immeubles, leur moins-value et même leur diminution d'agrément ou de convenance sont aussi prises en considération, mais la valeur de base qui sert à l'indemnité est celle existante au jour où a lieu le dom-

M. Gény. Cass. Belge, 11 août 1885, S. 1887. 4. 23 ; Dijon, 21 avril 1902, S. 1905. 2. 266 ; Nîmes, 6 juin 1921, S. 1921. 2. 129 avec la note de M. Solus.

(1) Bordeaux, 21 août 1872, S. 1873. 2. 259.

(2) Civ. 11 nov. 1896, D. 97. 1. 10. Tribunal de Toulouse, *Gaz. Pal.*, 1912. 2. 573.

mage, quel que soit le prix du terrain ou de la construction. La moins-value d'un bâtiment, eu égard à la somme que sa construction a coûté, est à la charge du propriétaire. La responsabilité de l'exploitant se limite à la conséquence de ses travaux, sans que la victime du dommage puisse trouver l'occasion d'obtenir la réparation d'un préjudice auquel les travaux sont étrangers (1). Mais l'indemnité comporte la réparation de tout dommage permanent sans qu'il y ait à distinguer, comme en matière contractuelle, les préjudices directs et indirects.

136. Les charges du voisinage étant une pure question de fait laissée à la libre interprétation des juges du fond, la somme des inconvénients que les voisins ont à supporter peut ne pas être uniformément la même partout et variera en plus ou en moins suivant la situation de l'exploitation dont ils prétendent avoir à se plaindre. Ainsi, à propos de troubles apportés dans le voisinage par un établissement classé, les Tribunaux prennent en considération le développement industriel contemporain : le quartier, la localité et ils estiment que le propriétaire n'a pas dépassé la limite des obligations du voisinage lorsqu'il s'est conformé aux usages en vigueur dans la région, ou lorsque l'exploitation est si répandue que ses inconvénients sont de ceux que doivent supporter les fonds voisins.

Ainsi, un exploitant de carrières ne peut pas envoyer en quantité dommageable des poussières sur

(1) Cass. Req. 7 avril 1868, D. 68. 1. 217.

le fonds voisin, mais dans une région où à raison de la nature du sous-sol, l'industrie minérale a pris une grande extension, les habitants ne seraient pas fondés à se plaindre de ce chef. L'extraction de bauxites, par exemple, soulève une poussière rouge qui recouvre champs et maisons d'habitation dans nos départements du Sud-Est, sans que les propriétaires en puissent faire grief aux exploitants ; c'est une sujétion inhérente au voisinage étant donnée la fréquence de ces exploitations, encore que normalement ces inconvénients excèdent la tolérance admise dans les rapports de contiguité.

Mais c'est seulement dans la mesure où une personne peut invoquer qu'elle exploite son fonds suivant l'usage normal des lieux qu'il faut reconnaître l'existence de ce que Demolombe (1) appelait le droit de préoccupation et qui fait échapper à toute responsabilité l'exploitant dont les travaux sont antérieurs aux immeubles dont les propriétaires ou locataires ont à souffrir des inconvénients de l'exploitation (2).

Les dommages causés aux voisins doivent, en règle générale, donner lieu à une indemnité quelle que soit la date d'acquisition de leurs terrains ou la date de construction de leurs immeubles. Ainsi le concessionnaire de mines est responsable des dommages causés par son exploitation aux constructions élevées à la surface, même postérieurement à la concession de la

(1) Cours du Code Napoléon, t. XX, nos 659 et 659 *bis*.

(2) Voir la dissertation de M. Ripert au D. 1907. 1. 385 sous Cass. civ. 18 février 1907.

mine (1). La Cour de cassation n'admet pas que le concessionnaire qui a déconsolidé la surface puisse, moyennant indemnité, interdire au propriétaire de construire. Elle reconnaît à celui-ci le droit de bâtir sur le sol déconsolidé et le concessionnaire ne sera déchargé des dommages-intérêts que s'il y a eu imprudence ou intention de nuire de celui qui a fait bâtir (2).

137. Sans intérêt pour les dommages causés aux propriétés privées, la question de date doit être prise en considération pour les dommages causés au domaine public. L'exploitation est-elle antérieure ou non à la création de la dépendance du domaine public ? Dans le premier cas l'exploitation n'encourt aucune responsabilité pour le préjudice causé à l'ouvrage public et même les restrictions protectrices apportées à son industrie par la proximité de l'ouvrage public feront l'objet d'une indemnité.

138. En résumé, le principe même de la responsabilité du propriétaire de carrières, à raison de dommages causés aux propriétés voisines, doit être admis indépendamment de toute faute, car les travaux effectués ne rentrent pas dans l'exploitation normale d'un fonds ; la réparation pécuniaire accordée par les tribu-

(1) Req. 16 nov. 1852, D. 53. 1. 189 ; Dijon, 21 août 1856, S. 56. 2. 518. Req. 17 juin 1857, S. 57. 1. 369 ; 3 février 1857, D. 57. 1. 193 ; Douai, 22 déc. 1899, *Revue de législation des mines*, 1900.

(2) Cass. civ. 11 mars 1896, D. 1896. 1. 337 avec la note de M. Gény.

naux sera essentiellement variable et les pouvoirs d'appréciation des juges du fonds sont très étendus. Les tribunaux pourront aussi imposer l'exécution de travaux destinés à atténuer ou à faire disparaître la cause même du dommage. Ainsi iront-ils jusqu'à prescrire, à propos d'exploitation de carrières, des mesures plus rigoureuses que celles édictées par le règlement (1). Ils n'hésitent pas à le faire pour les établissements qui fonctionnent avec l'autorisation administrative et la Cour de cassation admet que des travaux peuvent être ordonnés par les tribunaux lorsqu'ils ne sont pas contraires au règlement (2). Les tribunaux ne peuvent prendre de mesures qui soient en contradiction avec celles que prescrit l'administration ; à plus forte raison, auront-ils toute liberté d'imposer toute espèce de travaux à propos des carrières dont l'exploitation n'est pas subordonnée à l'autorisation administrative. Ils pourront même interdire la continuation de ces travaux, lorsque leur existence entraînera pour la propriété d'autrui un préjudice irrémédiable dépassant la mesure normale des charges inhérentes au voisinage. Aussi bien, certaines mesures aboutissent-elles à la suppression de l'exploitation de carrières : ainsi en est-il de la prohibition du tirage à la poudre (3).

139. Nous pouvons conclure de cette étude sur la responsabilité de l'exploitant de carrières, que ce soit

(1) Req. 7 décembre 1904, D. 1905. 1. 175.

(2) Cass. Req. 8 nov. 1884, D. 85. 1. 71 ; Paris, 18 nov. 1893, D. 93. 2. 431.

(3) Cass. Req. 12 mai 1868, D. 1869. 1. 289.

le propriétaire du sol lui-même ou son amodiataire qui soit en jeu, que les rapports des exploitants avec les propriétaires voisins n'ont fait l'objet d'aucune disposition légale, sinon des articles du règlement-type sur les distances de protection ; cette responsabilité découle des principes du droit commun et de la règle consacrée par la jurisprudence sur les obligations de voisinage, à propos des dommages causés par un propriétaire dont l'exploitation a été cependant tenue dans les limites réglementaires. L'exploitation des carrières étant exceptionnelle, tout dommage quel qu'il soit, doit donner lieu à réparation. Cette règle peut encore se justifier par l'idée que l'usage exceptionnel étant plus rémunérateur que l'usage normal, il est juste que celui qui retire des bénéfices importants de son exploitation en supporte plus rigoureusement les conséquences (1).

140. La question des dommages dont les propriétés voisines de l'exploitation de carrières peuvent avoir à souffrir nous amène à examiner la question qui est également soulevée en matière de mines, de savoir si le tiers lésé peut intenter son action contre l'exploitant actuel ou seulement contre l'exploitant antérieur dont les travaux ont été directement la cause du préjudice. Il semble que ce soit à propos des carrières que la question ait été soulevée pour la première fois : la Cour de Caen, dans un arrêt du 26 juillet 1876 (2),

(1) Ripert, thèse citée, p. 346 et s.

(2) S. 1877. 2. 253.

estimait qu'il y a entre tous les héritages contigus des obligations réciproques et corrélatives au sol lui-même et indépendamment de la personne qui le détient en un mot, de véritables obligations réelles dont le propriétaire du fonds lésé a le droit de poursuivre l'exécution sur le fonds voisin, représenté par le propriétaire actuel, sans avoir à rechercher si l'état préjudiciable dans lequel a été mis le fonds provient du propriétaire actuel ou de ses prédécesseurs. Dans l'opinion de la Cour de Caen, les obligations de voisinage sont donc des obligations *propter rem* inhérentes à la détention de la chose, et l'on dit même quelquefois que le vrai débiteur, c'est le fonds lui-même (1). L'arrêt invoquait à l'appui de cette solution un autre argument : l'acquéreur n'est pas fondé à se plaindre de la responsabilité qui lui incombe, parce qu'il a connu, en l'achetant, le vice de l'immeuble acquis par rapport à l'immeuble contigu et qu'il a su qu'il pouvait être forcé de remettre le premier de ces immeubles dans l'état exigé par la loi ou les usages du voisinage. En effet, un propriétaire ne peut transmettre à son acquéreur plus de droits qu'il n'en a lui-même, et l'obligation de ne pas porter préjudice à autrui s'impose à tout propriétaire, quel que soit l'auteur de ce préjudice. Cette solution est éminemment favorable aux propriétaires lésés qui n'ont pas à rechercher l'auteur du dommage ; il leur est impossible pratique-

(1) M. Capitant, Des obligations de voisinage. *Revue critique*, 1900.

ment de savoir de qui provient l'état de choses préjudiciable : est-ce du propriétaire actuel ou de ses prédécesseurs ? c'est ce dernier argument qui a emporté l'adhésion de M. Aguillon (1) au système de la Cour de Caen. Le propriétaire de la surface, dit-il, ne saurait jamais à qui imputer le dommage qui se révèle parfois longtemps après l'exécution des travaux.

L'article 1384, si son application était étendue aux immeubles, permettrait également de rendre l'exploitant actuel responsable de ses propres travaux et aussi de ceux exécutés par d'anciens exploitants auxquels il a succédé, car en devenant propriétaire ou amodiataire d'une exploitation, il prend sous sa garde tous les travaux qui en font partie (2).

141. Si l'on admet comme M. Tissier (3) que la charge qui pèse sur le concessionnaire de mines pèse sur la mine elle-même et crée comme une servitude légale par suite de laquelle l'exploitation même régulière de la mine ne peut porter atteinte à la propriété superficière, on reconnaît la réalité de l'obligation du concessionnaire. Mais l'opinion qui fait de l'obligation du concessionnaire une charge réelle n'a eu que peu de faveur en jurisprudence et l'arrêt de la Cour de Caen a été presque seul de son espèce. Il est,

(1) *Op. cit.*, n° 783.

(2) Bruxelles, 26 juillet 1869, *Pas.*, 1870. 2. 169. Léon Michel, Des personnes responsables en matière de dommages causés par les travaux souterrains des mines. *Revue de législation des mines*, 1903, p. 277.

(3) Note au S. 1901. 1. 497, sous Cass. civ. 12 déc. 1899.

en effet, un principe certain, c'est que l'acquéreur d'un immeuble n'est pas tenu des obligations contractées par son auteur relativement à la chose transmise, il n'est pas responsable des dommages causés à autrui par les actes faits par son auteur, alors que celui-ci était propriétaire. La responsabilité des faits personnels ne passe qu'aux successeurs universels et non aux successeurs à titre particulier, aussi les dommages-intérêts encourus à raison des abus commis dans l'exploitation d'une carrière ne peuvent être prononcés que contre l'auteur même de ces abus et non contre ceux qui lui ont succédé par voie de cession dans la jouissance du droit d'exploiter (1). Réciproquement du côté du créancier, l'indemnité due à raison de dégâts occasionnés par l'exploitation de mines ne constitue pas un droit réel rattaché à l'immeuble, mais une créance mobilière et personnelle qui appartient exclusivement au propriétaire détenteur de l'immeuble au moment où les dégâts se sont produits (2).

142. La Chambre civile (3) a cassé un arrêt de la Cour de Lyon qui déclarait une Compagnie de mines responsable des dommages causés aux immeubles de

(1) Civ. 5 avril 1870, S. 1870. 1. 237.

(2) Tribunal civil de Saint-Etienne. Jugements des 14 mai et 16 juillet 1895. *Revue de législation des mines*, 1897, p. 52 et 752. Cpr. *infra*, n° 224.

(3) S. 1904. 1. 355 avec la note de M. Ferron, arrêt du 13 mars 1900. V. aussi Dijon, 14 juin 1877 et 28 mars 1878, S. 79. 2. 227. Cass. civ. 25 février 1890, D. 90. 1. 476.

la surface par l'exploitation antérieure pour ce motif que représentante légale de tous ceux qui l'avaient précédée dans l'exploitation d'une mine située dans le périmètre de sa concession, elle était tenue des charges de cette exploitation antérieure, à moins de justifier d'une clause d'affranchissement. Les obligations de l'exploitant ne peuvent donc en principe être poursuivies que contre l'auteur du dommage ou contre ses ayants cause à titre universel, car le concessionnaire de mines n'est pas le représentant de ceux qui l'ont précédé et l'aliénation d'une mine ou d'une carrière laisse entière la responsabilité des travaux effectués par le propriétaire avant la cession.

143. Il ressort de ces décisions que le principe de la personnalité de l'obligation de l'exploitant triomphe en jurisprudence, mais des exceptions nombreuses ont apporté des atténuations à ce principe, si l'indemnité due pour réparation de dommages causés par l'exploitation n'est pas une charge réelle, du moins peut-elle être poursuivie contre l'exploitant actuel, s'il est personnellement la cause de la nocivité des travaux anciens, s'il est possible de lui reprocher une faute pour n'avoir pas surveillé et entretenu ces travaux. Lorsque, lors de son acquisition, l'état de fait créé par le propriétaire auquel il a succédé, menaçait les propriétés voisines, il incombe à l'exploitant de prendre des mesures de protection pour remédier au danger imminent. Ainsi, l'ensablement d'un fonds inférieur provoqué par l'écroulement d'un dépôt de sable situé sur un fonds supérieur, lorsque ce dépôt de sable exis-

tait avant l'acquisition du fonds supérieur par le propriétaire actuel, entraîne la responsabilité de celui-ci, si ce dépôt présentait un dommage permanent pour les propriétaires inférieurs (1). Comme le dit encore fort justement M. Ferron (2), l'obligation de ne pas nuire aux voisins s'impose aux propriétaires et à leurs ayants cause, même à titre particulier ; elle est inhérente à la détention de l'immeuble et, en conséquence, l'exploitant est tenu de modifier l'état de fait antérieur à son acquisition qui constitue un danger pour les voisins. Si l'indemnité n'incombe qu'à l'auteur du fait dommageable, du moins l'obligation de remettre les choses dans leur état normal s'impose à tous les propriétaires successifs.

144. L'exploitant actuel est encore responsable lorsqu'il a utilisé les anciens travaux qui ont causé préjudice : le concessionnaire de mines (3) n'est tenu de réparer les dommages causés par une exploitation précédente que dans la mesure où il a profité de celle-ci, sa responsabilité serait engagée si, après avoir utilisé les travaux, il les abandonnait, ou encore si les travaux postérieurs à l'acquisition se confondaient avec ceux qui ont été exécutés antérieurement, au point qu'il n'est plus possible de les distinguer (4). Dans ces hypothèses, l'exploitant actuel pourra être recher-

(1) Cass. Req. 10 février 1908, S. 1908. 1. 428.

(2) Note précitée au S. 1904. 1. 335.

(3) Arrêts précités du 14 juin 1877 et du 28 mars 1878.

(4) Arrêts précités de la Cour de Dijon des 14 juin 1877 et 28 mars 1878, S. 79. 2. 227.

ché par les propriétaires qui ont subi un préjudice.

145. Faut-il admettre que les propriétaires de la surface ignorant toujours si les travaux qui dégradent leurs immeubles sont l'œuvre du nouvel exploitant ou de son prédécesseur, une présomption de responsabilité pèse sur celui qui exploite la mine ou la carrière, au moment où les dommages apparaissent à la surface ? Le Tribunal de Saint-Etienne est même allé plus loin, et aux termes d'un jugement du 19 février 1924 (1), le propriétaire de la surface peut toujours demander la réparation des dommages au dernier exploitant, sauf celui-ci à exercer un recours contre le prédécesseur, car le droit à indemnité ne prend naissance qu'au jour où le dommage s'est réalisé.

146. Cette opinion a été fort bien combattue par M. Lesoudier (2) : dès le moment où l'exploitant exécute des travaux qui sont susceptibles de porter préjudice aux propriétés de la surface, il manque aux obligations de voisinage, il est responsable. Mais l'indemnité est due sous la condition suspensive de la réalisation du dommage. Dès que la condition est accomplie, elle rétroagit de telle sorte que l'obligation doit être considérée du jour où le fait qui l'a engendrée a été commis. Le dommage n'est que la cause immédiate de l'obligation de réparer ; la cause efficiente réside dans les travaux dommageables. La prescription de l'action en dommages est la prescription

(1) D. H. p. 293.

(2) *Revue trimestrielle* de 1906.

trentenaire, mais en raison du caractère conditionnel de l'obligation de réparer, le délai se compte du jour où le préjudice s'est révélé (1) (arg. art. 2257, al. 1^{er}).

147. Lorsque les travaux du cédant et de l'exploitant actuel se sont confondus, ces derniers sont-ils responsables solidairement des dommages causés aux propriétés superficielles? M. Demogue (2) est partisan de la solidarité, leurs travaux ont été causes de tout le dommage, en conséquence ils doivent être tenus au tout. Il est impossible de déterminer la part pour laquelle chacun a contribué au dommage. Un jugement du Tribunal de Saint-Etienne (3) décide que lorsqu'un même dommage provient du fait de plusieurs exploitants, chacun d'eux est tenu pour le tout s'il n'est pas possible de fixer la part de chacun dans le dommage.

Le principe de la responsabilité solidaire a prévalu en Belgique avec la loi du 5 juin 1911, dont l'article 16 al. 5 dispose « qu'au cas de mutation de propriétés, la responsabilité des dommages provenant des travaux déjà faits au moment du transfert incombe solidairement à l'ancien et au nouveau propriétaire ». C'est là une mesure législative fort heureuse dont nous pourrions nous inspirer. La loi luxembourgeoise du 10 juin 1898, article 1 a résolu la

(1) Telle est la règle donnée par le Conseil d'Etat, en matière de travaux publics, dans l'arrêt du 29 novembre 1908. Lebon, p. 946.

(2) *Traité des obligations*, t. IV, n° 769.

(3) Jugement du 16 juin 1885. *Revue de législation des mines*, 1885, p. 224.

question de savoir si l'exploitant actuel ou son auteur pouvait être poursuivi, lorsque des dommages ont été causés par les travaux anciens, en posant le principe de la responsabilité du propriétaire à l'exclusion des locataires, usufruitiers ou autres détenteurs exploitant, sauf bien entendu recours contre ces derniers. Cette disposition semble indiquer que la loi luxembourgeoise est fondée sur l'idée que la responsabilité est une charge réelle de l'exploitation, car il faut entendre par propriétaire celui qui l'est au moment où le dommage se réalise, celui qui acquiert l'exploitation, mine ou carrière, l'achète grevée de toutes ses charges.

148. Il est un cas où le propriétaire lésé pourra, sans aucun doute, mettre en cause le détenteur actuel c'est celui où le dommage est dû à un vice de construction ou à un défaut d'entretien des travaux. Il y a vice de construction lorsque les règles de l'art n'ont pas été respectées et défaut d'entretien, lorsque les travaux n'ont pas été l'objet d'une surveillance constante. Dès que le demandeur a établi l'un ou l'autre fait, il est présumé en faute. Sans doute l'article 1386 suppose une faute (1) et le propriétaire n'est pas responsable de la chute d'un édifice construit et entretenu de façon normale, tandis que la responsabilité de l'exploitant vis-à-vis du propriétaire de la surface apparaît dès qu'il y a eu dommage, indépendamment de toute idée

(1) Req. 14 déc. 1896, D. 1897. 1. 153 avec la note de M. Appleton.

de faute, quand bien même les travaux auraient été conduits de façon irréprochable, mais cette responsabilité n'empêche pas le jeu des articles 1382 et s. dès que la victime a intérêt à les invoquer.

149. Comme conclusion à l'étude de la responsabilité de l'exploitant de carrières, nous dirons que celle-ci repose sur l'idée d'usage exceptionnel du fonds, causant aux propriétés voisines des troubles qui dépassent la limite des tolérances qu'imposent les rapports de contiguité. Le fait de l'exploitation est par lui seul générateur d'obligations à l'égard de toute propriété atteinte par les conséquences des travaux, dès qu'il y a un lien de causalité entre ceux-ci et les dommages (1). Tel est d'ailleurs le principe de l'arrêt précité de la Chambre des Requêtes du 7 décembre 1904 qui admet la responsabilité de l'exploitant de carrières au regard de toutes propriétés voisines du champ dans lequel il exerce son droit.

(1) Voir l'article de M. Génv sur les tarissements de sources provoqués par les travaux de mines dans la *Revue de législation des mines* de 1897, p. 130 et s.

CHAPITRE VI

DE LA VENTE ET DU LOUAGE DES CARRIÈRES

Après avoir étudié la propriété des carrières et les règles de leur exploitation tant en droit privé qu'en droit administratif, il nous reste à examiner les contrats dont elles peuvent faire l'objet.

150. Nous avons vu précédemment que le gisement considéré comme faisant partie intégrante du tréfonds était susceptible de faire l'objet d'une propriété immobilière distincte de la propriété ordinaire du fonds. Toutes les règles de droit commun en matière de vente immobilière s'y appliquent. Par suite de l'indivisibilité, l'hypothèque constituée sur le fonds continue à grever le tréfonds. Cette vente est soumise aux règles énoncées par le Code sur l'action résolutoire de vente d'immeuble, sur l'action en lésion, sur les déchéances qui frappent l'action en augmentation ou en diminution de prix, sur l'option de l'acheteur, au cas d'éviction partielle.

Cette hypothèse qui ne fait naître aucune difficulté, ne doit pas être confondue avec la convention qui porte, non plus sur le gisement considéré en tant que propriété, mais sur le droit d'exploiter ce gisement

moyennant un prix forfaitaire, ou moyennant une redevance proportionnelle à l'extraction, pour une période de durée limitée ou non. Une telle convention mérite d'être étudiée, au point de vue de sa nature et des obligations qu'elle fait naître entre les parties contractantes. Dans la pratique, on appelle souvent la cession du droit d'exploiter, contrat d'amodiation, par analogie avec le contrat par lequel le concessionnaire d'une mine cède à un tiers le droit de l'exploiter. Cette dénomination n'est qu'une question de mots.

151. Une première opinion voit dans ce contrat une sorte de convention innommée, qui rentre dans le cadre de plusieurs contrats sans qu'on puisse dire exactement lequel (1). Mais cette convention n'aurait-elle pas pour objet de faire naître une servitude? Une servitude, aux termes de l'article 637 du Code civil, est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un autre héritage. Le droit d'extraire des matières d'un fonds voisin pour l'utilité d'un autre fonds porte le nom spécial de droit de forage. Dans quelles conditions le droit d'extraction constitue-t-il une servitude? C'est au juge du fonds qu'il appartient de le rechercher. Ainsi la Cour de Paris (2) a décidé que le droit concédé au propriétaire d'une carrière à plâtre d'extraire des pierres dans l'héritage d'autrui n'était qu'un droit personnel. De même, la permission donnée par un propriétaire à un champignoniste de

(1) Conclusions de l'avocat général Féraud-Giraud. Req. 19 juin 1888, D. 1890. 1. 266.

(2) Paris, 22 janvier 1867, D. 1868. 2. 137.

prendre en tout temps, dans les cavaliers de ces carrières, des terrains pour la culture des champignons n'est pas constitutive de servitude (1). Par contre, il a été jugé que le droit d'extraire de l'argile d'un fonds voisin, pour l'usage d'une tuilerie, constitue un droit de servitude (2). Le droit de fortage exercé par un propriétaire de carrières sur le fonds voisin pour étendre et prolonger ses galeries est une servitude (3). En effet, une servitude peut être imposée à un fonds dans l'intérêt de l'exploitation industrielle et commerciale d'un autre fonds, l'article 686 prohibe seulement l'établissement de servitude dans l'intérêt ou pour l'agrément d'une personne, ainsi le droit de pêche ou de chasse n'est pas une servitude (4). D'ailleurs, s'il appartient au juge du fait de rechercher l'intention des parties, la Cour de cassation garde le droit d'apprécier si, dans les éléments relevés par le premier juge, se rencontre ou non le caractère constitutif du droit réel de servitude (5).

151. Inversement, la convention imposant à l'acquéreur d'un fonds l'obligation de ne pas exploiter les carrières d'un terrain ou d'un terrain contigu n'est pas constitutive de servitude, si l'interdiction est stipulée au profit du vendeur ou du propriétaire et non dans

(1) Cass. Req. 24 décembre 1894, D. 1895. 1. 118.

(2) Paris, 26 mai 1857, S. 1858. 2. 117.

(3) Cass. Req. 15 mai 1877, S. 77. 1. 296 ; 8 mars 1880, S. 81. 1. 445 ; Orléans, 7 avril 1897, *P. Fr.*, 1898. 2. 342.

(4) Paris, 26 juin 1890, D. 1891. 2. 233.

(5) Cass. Req. 2 février 1898, D. 1898. 1. 324 ; 20 mars 1900, S. 1900. 1. 525.

l'intérêt d'un fonds. Ainsi, dans une espèce où le vendeur d'immeuble, désireux de continuer à exploiter lui-même des cendres pyriteuses dans un fonds voisin, avait interdit à son acquéreur de faire aucune extraction de cendres dans le sol de la propriété vendue, la Cour d'Amiens a décidé, dans un arrêt du 19 février 1851 (1), que la charge ne constituait pas une servitude car elle n'était point établie pour l'usage et l'utilité d'un fonds appartenant à un autre propriétaire. De même l'interdiction d'extraire des pierres de taille dans un terrain voisin, stipulée par le propriétaire de la carrière, est une obligation personnelle lorsqu'elle intervient au profit du commerce du stipulant (2). Confirmant cette jurisprudence, la Cour de cassation, dans un arrêt du 2 juin 1919 (3), a admis que les juges du fonds pouvaient valablement considérer, comme constituant une servitude, la clause d'un cahier des charges « stipulant que l'exploitation des carrières, « plâtrières, fours à chaux et à plâtre, briqueterie, « sablières et pierres quelconques, est expressément « interdite aux adjudicataires sur les lots qui seront « adjugés ». Cette interdiction était stipulée au profit des autres lots compris dans la même vente pour augmenter leur valeur vénale (4).

(1) D. 51. 2. 109.

(2) Cass. Req. 20 mars 1900. *Revue de législation des mines*, 1901, p. 214.

(3) *Gaz. Trib.*, 13 juillet 1919.

(4) M. Lépargneur. De l'effet à l'égard de l'ayant cause particulier des contrats générateurs d'obligations. *Revue trimestrielle* de 1924.

152. La servitude d'extraction de matériaux est discontinue parce que son exercice suppose le fait actuel de l'homme ; si des travaux permanents avaient été faits pour en faciliter l'usage, elle serait apparente et discontinue. On sait que les servitudes discontinues, apparentes ou non, ne peuvent s'acquérir que par titre à l'exclusion de la prescription (art. 691).

Etant donnée la définition juridique de la servitude, les cas dans lesquels le droit d'extraction y est assimilé sont des exceptions ; le plus souvent, en effet, l'exploitant traite avec le propriétaire du sol pour son industrie et non pour l'utilité d'un fonds.

153. Si l'on examine les contrats portant sur l'exploitation des carrières, on voit pratiquement que les parties leur donnent souvent la qualification de bails de carrières. Cette dénomination correspond à l'intention du propriétaire qui est de jouir de sa chose en en tirant des revenus chaque année. Dans certaines régions, il est d'usage de limiter le nombre d'ouvriers que l'exploitant pourra employer afin qu'une exploitation anormale et intensive ne prive brusquement le propriétaire d'une source importante de revenus. Cette dénomination correspond aussi à l'intention de l'exploitant d'user de la chose, surface et tréfonds. Dans un bail ordinaire, le preneur n'a sans doute droit qu'aux fruits de la chose louée, et les fruits se reconnaissent à leur caractère de périodicité, mais ceci ne veut pas dire que la loi n'ait pas assimilé aux fruits certains produits d'une chose, lorsque la perception constitue le seul mode de jouissance de cette chose. Les

dispositions des articles 598 et 1403 du Code civil, en matière d'usufruit et de communauté entre époux, ne prouvent-elles pas que la loi considérerait les produits d'une mine comme de véritables fruits civils. D'autre part, on peut louer des choses qui s'épuisent et prennent fin ; on peut louer des biens meubles et immeubles (art. 1713) (1).

Les conséquences pratiques de cette assimilation de la cession du droit d'extraction au bail, sont importantes, notamment au point de vue de l'application de l'article 1743 du Code civil et de la transcription des contrats portant sur une durée de plus de 18 ans. Les obligations du propriétaire et de l'exploitant seront successives comme celles du bailleur et du preneur ; en conséquence la résolution du contrat ne devra opérer que pour l'avenir (art. 1741). Au contraire, la condition résolutoire tacite de l'article 1184 opère rétroactivement.

L'idée très importante qui se dégage de cette opinion et qui devrait être retenue pour ses conséquences pratiques, comme nous le verrons plus tard, est qu'au fond la cession du droit d'exploiter comporte l'usage de la chose et, comme tel, sa location.

154. Mais la jurisprudence et la doctrine refusent en général de reconnaître que la convention portée sur le droit d'extraction est un bail (2). Elle conteste le bien

(1) Voir les observations de M. Ripert sous Montpellier, 23 octobre 1922, D. 1923. 2. 97.

(2) Voir cependant Cass. Req. 29 juin 1886, S. 89. 1. 266. La

fondé de l'analogie que fait l'opinion précédente entre ces deux conventions : le bail en effet n'implique-t-il pas la conservation de la chose louée, et l'exploitation son épuisement puisque les matières qui sont extraites du sol en constituaient peut-être l'unique richesse. D'autre part, preneur et bailleur peuvent d'avance apprécier leur gain qui sera constant pendant la durée du contrat ; propriétaire et exploitant évaluent au contraire approximativement leur profit puisqu'ils n'ont aucune certitude sur le tonnage du minerai existant. Enfin l'argument tiré des articles 598 et 1403 en faveur du bail est sans valeur. Ces textes sont des textes d'exception qui s'expliquent par la nature du droit de l'usufruitier comparable à celui du propriétaire ; l'usufruitier doit se comporter comme le propriétaire auquel il succède.

155. Aussi, une jurisprudence plus que centenaire assimile-t-elle complètement la cession du droit d'exploiter à une vente mobilière d'immeubles. Le principe en a été consacré dès 1816 (1) et depuis, les recueils

loi du 9 juin 1927 sur la révision des baux à ferme fait mention des baux de mines et de carrières (art. 11).

(1) Cass. Req. 49 mars 1816, S. 1817. 1. 7 ; Civ. 13 août 1833, S. 1833. 1. 184 ; Civ. 31 juillet 1839, S. 1839. 1. 675 ; Civ. 22 août 1842, S. 1842. 1. 790 ; Civ. 11 janvier 1843, S. 1843. 1. 317 ; Civ. 17 janvier 1844, S. 1844. 1. 374 ; Req. 23 avril 1845, S. 1845. 1. 576 ; Civ. 26 juin 1846, S. 1847. 1. 102 ; Civ. 26 janvier 1847, D. 1847. 1. 80 ; Tribunal civil de Besançon, 28 février 1848, D. 1848. 1. 163 ; Cass. civ. 5 et 6 mars 1855, S. 1855. 1. 299 et 319 ; Tribunal civil de la Seine, 17 janvier 1862, D. 1862. 3. 71 ; Cass. Req. 14 juin 1895, S. 1896. 1. 349 ; Amiens, 21 juillet 1898,

contiennent de nombreuses décisions sur la question et toutes dans le même sens. La Cour de cassation, suivie par les Cours d'appel et Tribunaux, rectifie la dénomination du contrat que les parties ont qualifié par erreur de bail. Elle écarte cette dénomination, car les parties ne peuvent modifier la nature d'un contrat (1). Le véritable caractère d'un acte ne devant pas être recherché seulement dans le nom qui lui est donné, mais surtout dans ses dispositions mêmes et dans la nature des droits qui en font l'objet, dès lors la qualification de bail donnée par les parties à une cession de droit d'exploiter ne lie ni les parties qui ont concouru à l'acte, ni les tiers. Cependant, comme il appartient au juge du fonds de déterminer d'après les circonstances et la commune intention des parties, le caractère prédominant du contrat, la Cour de cassation ne contesterait pas l'interprétation des tribunaux du premier degré qui auraient reconnu que la convention du droit d'exploiter était un bail.

C'est également par l'assimilation du contrat d'amodiation avec la vente mobilière que la Cour de cassation annule le contrat d'amodiation partiel d'une con-

Revue de législation des mines, 1901, p. 224 ; Req. 28 mars 1902, S. 1902. 1. 519 ; Alger, 10 mai 1899, D. 1900. 1. 385 ; Tribunal civil de Cosne, 28 mars 1905, *P. Fr.*, 1905, 2. 184 ; Cass. Req. 2 février 1914, S. 1918. 1. 241.

(1) Cass. Req. 15 février 1893, D. 1893. 2. 292. Civ. 22 déc. 1909, S. 1910. 1. 191 ; Tribunal civil de Draguignan, 17 mai 1910, D. 1911. 2. 133 ; Montpellier, 23 octobre 1922, D. 1923. 2. 97.

cession de mines comme contraire à l'indivisibilité voulue par l'article 7 de la loi du 21 avril 1810 (1).

156. Cette jurisprudence est fondée sur la mobilisation anticipée des minéraux qui, bien qu'immeubles au moment de la convention, n'ont été achetés qu'en vue de leur extraction. Les parties les considèrent par avance dans l'état où elles se trouveront lorsqu'ils auront été détachés du sol, l'exploitant en effet n'a pas entendu acquérir une partie du tréfonds, mais un certain tonnage de minerai. Selon l'expression consacrée, le minerai, dès le moment de la vente, meuble par anticipation, c'est-à-dire avant que l'extraction ne le transforme en meuble par nature. Le caractère mobilier ou immobilier des biens se détermine avant tout par le point de vue auquel les parties les ont considérés et par la destination qu'elles leur ont assignée (2). Selon Aubry et Rau, t. II, p. 12 et 13, 5^e éd. : « Les
« objets qui ne revêtent la qualité d'immeuble par
« nature qu'à raison de leur adhérence au sol la
« perdent d'une manière absolue lorsqu'ils en sont
« séparés... Ces mêmes objets, quoique se trouvant
« encore unis et incorporés au sol, perdent sous cer-
« tains rapports leur caractère immobilier lorsqu'ils
« sont directement et en eux-mêmes l'objet d'une
« vente ou d'une disposition à titre gratuit faite en vue
« et sous la condition de leur séparation ». Minerais à

(1) Cass. civ. 14 janvier 1844, S. 1844. 1. 723 ; 26 nov. 1845, S. 1846. 1. 240.

(2) Civ. 25 janvier 1886, D. 1886. 5. 39 Req. ; 14 février 1899, D. 1899. 1. 246.

extraire, constructions à démolir, récoltes ou fruits à détacher du sol, arbres à abattre, immeubles par destination à enlever font l'objet de vente mobilière. La cession de l'exploitation d'une carrière moyennant une redevance proportionnelle à l'extraction est une vente en bloc parfaite aux termes de l'article 1586 puisqu'elle porte sur une substance délimitée et désignée. Le prix sans doute est indéterminé puisqu'il ne sera connu que par le pesage des quantités extraites, mais la vente est suffisamment individualisée pour qu'il y ait transmission immédiate de propriété (1).

157. Le principe même de cette mobilisation anticipée a été consacré par certains textes législatifs, soit antérieurs au Code civil comme la loi du 22 frimaire an VII, soit postérieurs comme le Code de Procédure et la loi de 1851 sur la vente de fruits, récoltes et coupes de bois, taillis qui peuvent être faites par les Commissaires priseurs, huissiers, greffiers de Justice de Paix, concurremment avec le notaire (2). Il trouve son application dans un grand nombre de cas autres que la vente : ainsi la disposition entre vifs ayant pour objet un droit d'extraction est mobilière et comme telle, soumise à l'article 948 du Code civil ; lors

(1) Req. 18 mars 1902, S. 1902. 1. 519.

(2) Planiol et Ripert, *Traité élémentaire de droit civil*, t. I, 10^e éd., nos 2241 et s. Fréjaville, *Des meubles par anticipation*, Paris, 1927. Suivant l'article 521 C. civ. les coupes de bois ne deviennent meubles qu'au fur et à mesure qu'elles sont abattues, c'est dire que les ventes de bois pour être abattues sont mobilières.

de la constitution d'une Société, des droits d'extraction seraient à porter comme meubles dans l'actif social. Les droits d'extraction tombent en communauté lorsqu'ils appartenaient à l'un des époux antérieurement au mariage. Il est certain que c'est dans la vente que l'on trouve les applications les plus nombreuses et les plus intéressantes du principe. Certaines conséquences de cette mobilisation anticipée sont admises sans discussion ; d'autres sont au contraire très contestées, il s'agit notamment des effets de la vente à l'égard des tiers c'est-à-dire des acquéreurs de l'immeuble postérieurement à la cession du droit d'exploiter, ou des acquéreurs des mêmes minerais, des créanciers hypothécaires et des créanciers saisissants.

158. Parmi les conséquences qui ne soulèvent aucune difficulté, nous devons citer en premier lieu la perception par l'Enregistrement des droits de mutation au taux mobilier de 6,60 0/0 décimes compris (loi 13 juillet 1925) (1). Cette solution est consacrée par de nombreux arrêts, peu importe la durée sur laquelle porte le contrat (2). La Cour de cassation n'a pas admis la distinction qu'avait proposée autrefois l'Administration de l'Enregistrement (Instr. du 19 juillet 1834) entre les actes qui transmettent la faculté d'extraire les substances métalliques, pour une durée déterminée, et ceux qui stipulent que cette faculté se

(1) Code Enregistrement. Décret du 28 déc. 1926, art. 271.

(2) Voir les arrêts précités en note sur la nature mobilière du contrat, *infra*, n° 155, note 1.

prolongera jusqu'à l'épuisement du gisement ; les premiers seuls seraient des ventes mobilières ; les autres réuniraient les conditions d'une vente du sous-sol et, comme tels, motiveraient, la perception des droits afférents aux ventes immobilières. Cette distinction est tout à fait arbitraire, car l'acquéreur d'un gisement n'est pas propriétaire du tréfonds, en fin de l'exploitation l'acquéreur du gisement devra disparaître tandis que l'acquéreur du tréfonds conservera tous ses droits (1). Le droit de l'acquéreur portant sur des matériaux à extraire prend fin lorsque ceux-ci sont épuisés.

159. La perception des droits d'enregistrement, en matière de cession du droit d'exploiter, soulève quelques difficultés pratiques intéressantes à examiner. Si cette cession est faite moyennant un prix forfaitaire, les droits seront purement et simplement perçus sur ce prix ; si elle est faite pour une période limitée, soit moyennant une redevance fixe annuelle, soit moyennant une redevance proportionnelle à l'extraction en sus de la redevance fixe, quelle sera alors l'assiette des droits d'enregistrement ? La règle générale est que l'administration puise dans l'acte tout élément d'appréciation et qu'elle n'accepte l'évaluation des parties qu'en l'absence de ces éléments (2). Les droits seront perçus : 1° sur le capital obtenu par la multiplication du montant de la redevance fixe par le nombre d'années

(1) Fréjaville, *op. cit.*, p. 110.

(2) Cass. civ. 5 août 1887, D. 1888. 1. 65.

du contrat ; 2° sur l'évaluation des parties quant au montant des redevances proportionnelles (1). Cependant, si le bailleur ne s'est engagé que pour une période déterminée, la vente ne sera parfaite que pour cette période sur laquelle l'impôt doit être calculé. En pratique, les parties font un contrat de longue durée, mais en prévoient la résiliation anticipée au cas d'épuisement de la matière minérale. Cette clause leur permet-elle de faire une évaluation approximative de la durée de l'acte et de fixer à leur gré l'assiette des droits de mutation ? La jurisprudence ne l'admet pas et elle pose en principe que la base de l'impôt ne peut être inférieure au minimum prévu. Telle est la règle d'un jugement du tribunal de Constantine du 26 avril 1910 (2) : lorsque la concession d'un gisement de phosphates est donnée pour une durée fixe de 50 ans moyennant une redevance proportionnelle au tonnage extrait, avec stipulation d'un minimum d'extraction, la convention réservant à l'exploitant la faculté de faire une extraction moindre que celle prévue et de demander la résiliation anticipée, l'impôt doit être perçu sur le montant cumulé des redevances. La clause de résiliation éventuelle est une condition résolutoire qui n'empêche pas la mutation immédiate de propriété. Elle n'intéresse aucunement la perception des droits d'enregistrement (3). Si le contrat est fait

(1) Cass. civ. 26 juillet 1911, *Journal de l'Enregistrement*, n° 31380.

(2) *Revue de l'Enregistrement*, n° 5220.

(3) Voir dans le même sens, Tribunal civil d'Uzès, 7 avril 1891,

sans précision de durée jusqu'à l'épuisement du minerai par exemple, l'administration est alors tenue d'accepter la déclaration estimative des parties, sauf à mettre le contrat en surveillance et à faire éventuellement des forçements.

160. L'hypothèse dans laquelle les minerais étant vendus à un tiers acquéreur, le concédant conserve la propriété du sol et du tréfonds est fort simple : la vente est mobilière. Mais lorsque le fonds et les minerais ont été vendus au même acquéreur, peut-on dire qu'il y ait deux ventes, l'une immobilière portant sur le sol, l'autre mobilière sur les choses à en détacher ? La réponse ne saurait être générale, tout dépend du moment auquel intervient la vente des minerais. Si un propriétaire a cédé le droit d'exploiter, puis ensuite vendu le sol au cessionnaire, avant même que l'extraction ait commencé, la seconde vente n'apporte en principe aucune atteinte au caractère mobilier de la première. Cependant l'identité de personnes dans les deux ventes pourra faciliter à l'administration la preuve de l'existence d'une fraude fiscale, de la dissimulation d'une vente immobilière (1). Il est certain que l'insertion dans un même acte de deux clauses, l'une se rapportant à la vente du sol, l'autre à celle des minerais, avec stipulation de prix distincts, n'em-

Journal de l'Enregistrement, n° 23926 ; Douai, 6 novembre 1903, *Revue de l'Enregistrement*, n° 3477.

(1) Chauveau, Des meubles par anticipation. *Revue critique*, 1893.

pêcherait pas la perception des droits au tarif immobilier sur le tout.

Si un propriétaire a vendu à une même personne le fonds, puis les carrières, cette deuxième vente est immobilière, car elle a pour objet de compléter le droit de propriété de l'acquéreur. Comme les carrières font partie intégrante du sol, leur acquisition par le propriétaire de la surface est nécessairement immobilière (1).

161. Avec la perception des droits d'enregistrement au taux des mutations mobilières, on admet sans difficulté la non application des articles 1674 et suivants, Code civil aux ventes du droit d'exploiter (2). La rescision pour lésion des 7/12 n'existe en effet qu'en matière de vente d'immeubles et ne s'applique pas aux ventes de meubles, d'ailleurs la concession du droit d'exploitation de carrières est une vente aléatoire à laquelle ne s'applique pas l'action en rescision. De même l'article 1619, qui accorde à l'acheteur une action en diminution de prix pour erreur d'un vingtième sur la contenance, régit exclusivement les ventes d'immeubles. Un arrêt de la Cour de cassation, Ch. civ. 17 décembre 1923 (3) refuse de l'appliquer à une vente de coupes de bois, étant donné le caractère mobilier

(1) Voir sur la fraude qui consiste à diviser la vente d'un bois en deux conventions : 1° vente du sol ; 2° vente des arbres. Cass. Req. 23 déc. 1903, S. 1903. 1. 465.

(2) Orléans, 14 février 1899, D. 1900. 1. 489. Trib. comm. Marseille, 24 mars 1926. *Gaz. Pal.*, 14 octobre 1927.

(3) D. 1924. 4. 14.

de celle-ci. Cette décision, semble-t-il, devrait être étendue à toute autre vente de meubles par anticipation car l'article 1619 est un texte exceptionnel ; il n'y aura donc pas lieu à diminution de prix par suite du défaut de contenance.

162. Faut-il étendre aux ventes du droit d'exploiter l'article 1657 du Code civil prononçant une déchéance spéciale contre l'acquéreur d'effets mobiliers qui a laissé expirer le terme convenu pour le retraitement d'objets de la vente ? Les conditions d'application de cet article sont les suivantes : 1° il faut que la vente soit mobilière ; 2° qu'un délai ait été fixé à l'acquéreur dans la convention même ; il ne suffirait pas que ce délai fût exprimé dans une mise en demeure postérieure au contrat. La Cour de cassation reconnaît à l'article 1657 une portée très large, et l'étend à des hypothèses analogues à la nôtre. Deux arrêts, l'un de la Ch. civ. du 5 avril 1922 (1), l'autre de la Ch. des Requêtes du 12 juillet 1922 (2), en ont fait l'application à une vente d'arbres à abattre. Ces bois, dit le second arrêt, n'ont été envisagés par les parties qu'en vue de la coupe qui devait être faite dans un certain délai et c'est seulement le résultat de cette coupe qui a été vendu. Un arrêt de la Cour d'Amiens du 24 octobre 1922 (3) a reconnu également la possibilité d'application de l'article 1657 aux ventes d'arbres sur

(1) *Gaz. Pal.*, 1922. 1. 723.

(2) *Gaz. Pal.*, 1922. 2. 476.

(3) *Gaz. Pal.*, 1922. 2. 677.

pied. Il semble donc qu'à défaut d'enlèvement du minerai dans le délai prévu par la convention, l'exploitant soit déchu de ses droits.

163. Le caractère mobilier de la cession du droit d'exploiter a encore d'autres conséquences indiscutables; il entraîne, en cas de litige, la compétence du Tribunal du domicile du défendeur à l'exclusion du Tribunal de la situation de l'immeuble.

164. Il prive encore le propriétaire concédant des garanties du bailleur d'immeuble, et notamment du privilège de l'article 2102 du Code civil. Au cas de faillite du concessionnaire de l'exploitation d'une carrière moyennant une redevance à tant par tonne extraite, le propriétaire ne peut se faire payer par privilège ce qui lui reste dû.

Enfin la délibération du Conseil municipal portant sur la cession du droit d'exploiter les carrières communales est soumise à l'homologation du préfet, quelle que soit la durée de la concession. S'il s'agissait d'un bail, une location de 18 ans ne serait pas soumise à l'homologation préfectorale (art. 66, L. 5 avril 1884).

L'acquéreur de minerais est irrecevable à exercer une action en complainte, la vente ne lui ayant pas conféré un droit immobilier (1).

165. Du caractère mobilier de la vente, faut-il conclure qu'il suffit pour la convertir valablement, que

(1) Il résulte encore du caractère mobilier de l'acquisition du concessionnaire que le trésor découvert au cours de l'extraction appartient au propriétaire du fonds. Trib. civ. Arras, 18 avril 1923, *Gaz. Pal.*, T. Q. 1920-1925, v^o Propriété, n^o 30.

le propriétaire concédant ait la capacité de disposer des meubles ? La Cour d'Amiens, dans son arrêt précité du 24 octobre 1922, retenant le caractère mobilier de la vente d'arbres sur pied, reconnaît au tuteur, en toute hypothèse, le droit de la conclure, sans remplir les formalités des articles 457 et 458 du Code civil, le raisonnement est trop simple. Sous prétexte que la vente de minerais est mobilière, on ne saurait reconnaître au tuteur, sans distinction, le droit de céder l'exploitation du tréfonds d'un terrain appartenant au mineur. Mais il faut se garder des formules trop générales dans un sens comme dans l'autre et l'opinion qui poserait en principe que la vente des meubles par anticipation n'est valable que si l'aliénateur a le pouvoir de procéder aux ventes d'immeubles n'est pas exacte (1).

166. Il y a lieu de distinguer les cas où cette vente constitue un acte d'administration et ceux où elle est un acte de disposition. Il convient de rappeler l'expression d'Aubry et Rau (2), reprise par M. Chauveau, selon laquelle la capacité est une question préjudicielle à la vente que l'on doit apprécier sans se préoccuper des effets de cette vente. Les biens vendus sont destinés à être détachés du sol, mais lors de la convention, ils sont encore immeubles et la mobilisation anticipée ne leur fait pas perdre ce caractère. Ainsi le tuteur ne

(1) Voir arrêt de la Cour d'Alger du 9 mai 1898, *Revue de législation des mines*, 1898, p. 236 où il est dit que pour disposer des minerais, il faut avoir la pleine disposition des biens.

(2) Aubry et Rau, t. II, § 164, note 26.

peut consentir, sans l'autorisation du conseil de famille et l'homologation du Tribunal civil, une vente de matériaux à provenir d'une maison à démolir (1). Nous trouvons dans notre droit d'autres exemples où la capacité d'aliéner les biens mobiliers est limitée par la distinction des actes d'administration et de disposition. Ainsi l'article 1449 du Code civil permet à la femme séparée de biens d'aliéner, sans autorisation, des biens mobiliers, mais cette vente selon une jurisprudence constante n'est valable que si elle est nécessitée par les besoins de l'administration (2).

Le critérium qui doit donc servir à l'appréciation de la capacité des parties est celui des actes d'administration et de disposition. L'aliénation des immeubles détachés du sol est-elle un acte d'administration, par exemple une vente de récoltes sur pied, elle n'exige alors que la capacité restreinte à la faculté de disposer des objets mobiliers : est-elle un acte de disposition, vente d'arbres de haute futaie, les pouvoirs d'administration ne suffisent plus, il faut alors le pouvoir de disposer des immeubles. La cession temporaire d'une carrière, dont l'exploitation a été déjà

(1) Il ne peut consentir également une vente d'arbres de haute futaie sur pied.

(2) Req. 25 avril 1882, D. 82. 1. 248 ; Civ. 2 déc. 1885, D. 1886. 1. 294 ; Paris, 14 novembre 1887, D. 1888. 2. 226 ; Req. 24 octobre 1906, D. 1907. 1. 14 ; Amiens, 24 octobre 1925, D. H. 1925, p. 637. Rappelons encore que l'individu pourvu d'un conseil judiciaire ne peut accomplir seul que des actes d'administration. Paris, 26 février 1926, D. 1927. 2. 128.

entreprise, ou d'une carrière non encore exploitée mais dont l'aménagement est nécessaire dans l'intérêt du propriétaire est un acte d'administration. La cession jusqu'à épuisement d'une carrière, exploitée ou non, est certainement un acte de disposition. L'inaliénabilité du fonds dotal ne s'oppose pas à ce que le mari, usufruitier de ce fonds, continue l'exploitation d'une carrière déjà entreprise, mais sous la condition nécessaire que cette exploitation soit une mesure d'administration. Les règles de l'usufruit s'opposent à ce que le mari jouisse des carrières ouvertes postérieurement au mariage (1) ; mais, en sa qualité d'administrateur des biens de la femme, il peut ouvrir une carrière sans en avoir la jouissance.

M. Fréjaville (2) refuse d'admettre que l'exploitation d'une carrière soit un mode de jouissance industrielle d'un fonds et dénie au tuteur le droit d'ouvrir une carrière sur le fonds du pupille ou d'en céder l'extraction sans l'autorisation du Conseil de famille homologuée par le tribunal. Il ajoute que si on qualifiait de bail une telle cession, il faudrait reconnaître au tuteur le droit de la consentir pour une durée de neuf ans et par une série de renouvellements d'amener peu à peu l'épuisement du fonds qu'il administre. Mais il se place dans l'hypothèse où la cession constitue un acte de disposition.

167. Il va sans dire que malgré la mobilisation anti-

(1) Amiens, 19 janvier 1904, D. 1905. 2. 35.

(2) *Op. cit.*, p. 124 et s.

cipée, les minerais adhérents au sol échappent à la saisie-brandon qui n'est applicable qu'aux récoltes et que la loi du 5 juin 1851 sur les ventes publiques ne les concerne pas (1).

168. Si les diverses conséquences du caractère mobilier de la vente de minerais qui viennent d'être énumérées sont généralement admises, les effets de cette vente à l'égard des tiers sont au contraire très discutés. Par tiers, il faut entendre les ayants cause à titre particulier des vendeurs, c'est-à-dire les acquéreurs de la totalité de l'immeuble ou des mêmes minerais, les créanciers hypothécaires et les créanciers saisissants.

Est-il besoin d'ajouter que la vente est toujours opposable aux ayants cause à titre universel, c'est-à-dire aux créanciers chirographaires et aux héritiers. L'acquéreur du minerai a-t-il seulement un droit de créance qui ne produit effet qu'à l'égard du concédant ou un droit réel opposable à toute personne? Et, dans cette hypothèse, ce droit est-il opposable de lui-même, soit en vertu de l'article 1328, par sa date certaine, soit en vertu des principes généraux qui régissent la matière de la possession (art. 1141 et 2279 Code civ.), ou bien est-il soumis aux formalités de publicité de la loi du 23 mars 1855? Ces diverses opinions ont leurs partisans, il convient de les exposer et de voir leurs conséquences dans les conflits de droits qui peu-

(1) Garsonnet, *Traité de procédure civile*, 3^e édition, t. IV, p. 349.

vent s'élever à l'occasion d'une cession du droit d'exploitation.

169. Les uns n'accordent à l'acquéreur qu'un droit personnel ; comment en effet lui reconnaître un droit réel ? Sur quoi ce droit porterait-il ? Sur le minerai considéré comme adhérent au sol ? Non, car les parties n'ont jamais entendu acquérir le tréfonds. Sur le minerai en tant que meubles ? Non, car la propriété ne naît qu'au fur et à mesure de l'extraction. Dans l'intervalle de la vente à l'exploitation l'acquéreur n'a qu'un droit personnel. Celui qui a acquis des objets incorporés à l'immeuble, écrit M. Demolombe (1), à la condition de les en séparer, n'a aucun droit réel dans l'immeuble. Son droit est mobilier, et la preuve en est qu'il n'a qu'une action personnelle contre son vendeur. Il faut en conclure, en premier lieu, que l'acquéreur du minerai ne peut opposer son droit à l'acquéreur de la totalité de l'immeuble. Il est en effet certain que celui qui n'est investi que d'un droit personnel ne peut l'opposer qu'à la personne obligée à la prestation. D'autre part, les ayants cause, à titre particulier, ne sont pas tenus des obligations personnelles de leur auteur ; seul fait exception l'article 1743 C. civ. Enfin la convention porte sur un meuble futur, meuble à créer, les minerais sont immeubles au moment de la convention.

L'un des partisans de cette opinion, M. Becqué (2),

(1) Demolombe, *Distinction des biens*, t. I, nos 181 et s. Laurent, *Principes de droit civil*, t. V, n° 431.

(2) Note sous l'arrêt de la Cour de Montpellier du 23 octobre

observe que si les choses existent bien lors de la vente, ce sont en réalité des meubles futurs, car lors de la convention, elles existent à l'état d'immeubles ; or la vente d'une chose future ne peut être que constitutive d'un droit de créance. La vente des meubles futurs est, en effet, l'un des cas exceptionnels où, contrairement à l'article 1138 du Code civil, le transfert de propriété soit postérieur à la convention.

Pour M. Demogue (1) également, la vente de meubles par anticipation est une vente de meubles futurs, car les choses futures ne sont pas seulement des choses qui vont naître, mais aussi des choses qui subissent une transformation ; or le minerai, par suite de son extraction, passera de l'état immobilier à l'état mobilier. Aussi, entre deux acquéreurs des mêmes minerais, M. Demogue donne la préférence au premier car celui-ci a un droit éventuel qui lui confère un droit de préférence sur les autres acquéreurs. Le savant auteur fait remarquer que les meubles futurs pouvant être l'objet d'un droit personnel peuvent également servir de support à un droit réel, car le droit réel n'est qu'un droit personnel à contenu passif existant à l'égard de tous. Dans un conflit entre l'acquéreur du minerai à extraire et l'acquéreur du sol et du sous-sol, M. Demogue donne la préférence au second car il a un droit de propriété actuel, tandis que l'autre n'a qu'un droit éventuel.

1922, *Moniteur judiciaire du Midi*, numéro de novembre 1922.

(1) *Revue trimestrielle* de 1906, p. 267.

170. Aux termes d'un arrêt de la Cour de Dijon du 28 mars 1876 (1), la vente d'une coupe de bois achetée pour être abattus est mobilière et ne confère à l'acheteur qu'une action personnelle contre le vendeur. Si donc après avoir vendu la coupe, le propriétaire d'un bois vend la forêt entière (sol et superficie compris) à un second acheteur, l'acheteur de la coupe ne peut se prévaloir de son droit contre ce dernier, alors même que son droit aurait date certaine antérieure à la seconde vente, alors même qu'il aurait été mis en possession des arbres par leur marquetage.

La Cour de Nancy (2) a jugé dans le même sens que la concession du droit d'exploiter des ardoises dans un fonds constitue, non pas un droit réel grevant l'immeuble, mais un simple droit personnel entre le concessionnaire et le concédant. Ce dernier peut donc valablement aliéner la pleine propriété de l'immeuble sur lequel la concession portait, sauf selon les circonstances et les clauses du contrat de concession, le droit pour le concessionnaire de réclamer des dommages-intérêts au concédant.

171. Titulaire d'un droit personnel, l'acquéreur ne pourra jamais prescrire contre le véritable propriétaire, que ce soit par 10 à 20 ans ou par 30 ans. Son droit ne sera opposable ni aux créanciers hypothécaires, ni aux créanciers saisissants, quelle que soit la date des inscriptions.

(1) S. 77. 2. 193, note de M. Lyon-Caen, D. 78. 2. 261.

(2) Arrêt du 30 janvier 1897, *Gaz. Pal.*, 97. 1. 498. Voir encore Montpellier, 23 juin 1927, D. H. 1927, p. 472.

Si les mêmes minerais ont été vendus successivement à des acquéreurs différents, comment ces derniers seront-ils départagés ? Si l'un des acheteurs est de bonne foi et en possession effective des minerais détachés du sol il sera préféré à l'autre (art. 2279). Si aucun acquéreur n'est en possession, celui dont le titre a reçu le premier date certaine doit-il être préféré à l'autre ? Non, car les créanciers ne sont pas admis à discuter les dates des actes de leur auteur (art. 1328) (1).

Peut-on assimiler la cession du droit d'exploiter à la cession de créance et soumettre l'exploitant aux formalités de l'article 1690 Code civil ? Mais à qui devrait-il signifier son acquisition ! M. Chauveau (2) estime « qu'on est en présence de deux créanciers » ayant des droits égaux et que c'est la loi du concours « qu'il faut appliquer, solution assez étrange, mais » conséquence logique du caractère personnel que « l'on veut attribuer au droit de l'acquéreur ».

172. Cette opinion a des conséquences extrêmement rigoureuses pour le cessionnaire du droit d'exploitation toujours évincé par l'acquéreur de la totalité de l'immeuble qui lui est postérieur en date. Il en est réduit, soit à exercer l'action paulienne pour faire tomber la vente consentie en fraude de ses droits, soit à agir en garantie contre ses cédants. Au surplus, les partisans de l'opinion qui reconnaît un caractère per-

(1-2) Art. de M. Chauveau sur les meubles par anticipation dans la *Revue critique*, 1893, p. 598.

sonnel au droit de l'acquéreur du minerai ne se dissimulent pas les graves inconvénients de celle-ci. L'un d'eux, M. Becqué (1), souhaite une réforme législative organisant la publicité des meubles par anticipation, comme étant le seul moyen d'assurer une protection efficace au cessionnaire du droit d'exploiter. Un autre (2) propose le moyen pratique suivant : l'exploitant se ferait consentir une hypothèque sur l'immeuble qui le mettrait à l'abri de l'éviction d'un acheteur postérieur.

173. La thèse que nous venons d'exprimer soulève bien des critiques et les arguments ne manquent pas contre elle ; l'acquéreur du minerai a, en effet, mieux qu'un droit personnel ; il a un droit réel par application pure et simple des articles 1138 et 1583. Le minerai qui fait l'objet de la convention est individualisé et localisé ; on peut donc dire que la vente est parfaite, car les parties sont d'accord sur la chose et le prix, et que le preneur est devenu immédiatement propriétaire avant que la séparation des minerais ait été réalisée. Dire que le minerai est un meuble futur, dont l'appropriation naît au fur et à mesure de l'extraction, est contraire à la réalité des choses : le minerai existe bien dans son entité physique lors de la convention, il peut donc faire l'objet d'un droit de propriété immédiat. Il est même envisagé par l'acquéreur dans son état après séparation du sol, le minerai existe indépen-

(1) *Moniteur judiciaire du Midi*, op. cit.

(2) *Journal des Notaires*, 1924.

damment de ses qualifications juridiques (1). D'ailleurs l'intention des parties a été de faire une vente translatrice de propriété conférant un droit réel mobilier sur une chose mobilière, droit actuel immédiat, et non conditionnel (2). Dans cette opinion, le cessionnaire du droit d'exploiter ne sera pas sacrifié systématiquement au tiers investi d'un droit réel immobilier, il a la protection réservée par le Code civil, article 1141 et 2279, aux acquéreurs de meubles (3).

174. Ainsi, pour savoir qui doit être préféré du cessionnaire du droit d'exploiter ou de l'acquéreur de la totalité de l'immeuble, on ne fera pas appel à la date des transcriptions, car la loi de 1855 est inapplicable, elle sert à résoudre les conflits existant entre deux ayants cause de même auteur titulaires de droits réels immobiliers ; or, la vente de meubles par anticipation est mobilière (4). L'article 1141 ne peut être invoqué, lui aussi, tout seul car, ainsi qu'on l'a justement fait observer, il règle, par la priorité de la possession, les différends entre titulaires de droits réels mobiliers ; or, ici il y a conflit entre deux droits réels dont l'un est mobilier et l'autre immobilier. Quant à l'article 2279, il concerne le sous-acquéreur qui tient ses droits *a non domino* : mais des articles 1141 et 2279

(1) M. Solus. Note au S. 1923. 2. 1 sous Montpellier, 23 octobre 1922.

(2) Voir *contra* : la note précitée de M. Lyon-Caen sous Dijon, 28 mars 1876, S. 77. 2. 193.

(3) Voir la dissertation précitée de M. Solus.

(4) Aubry et Rau, 5^e éd., t. II, p. 13, § 164.

se dégage cette idée, admise par la tradition, que le fait de la possession constitue une présomption irréfragable de propriété à l'égard des tiers (1).

175. La possession joue, dans le transfert de la propriété mobilière, le même rôle que la transcription, dans le transfert de propriété immobilière, et, de même qu'un droit immobilier non transcrit est opposable aux tiers qui ont acquis des droits sur l'immeuble et les ont conservés conformément aux lois, de même un droit réel mobilier est opposable lorsque son titulaire n'a pas encore pris possession (2). Un récent arrêt de la Cour d'Amiens (3), tenant compte de l'importance de la possession dans le transfert de propriété mobilière, a, dans un conflit entre l'acquéreur d'arbres sur pied et l'acheteur de la forêt, donné la préférence au premier qui avait pris possession des arbres en les marquant antérieurement à la transcription du titre du second. La solution est équitable, car les faits de possession, soit le marquage des arbres dans la vente d'une coupe, soit l'extraction entreprise par le cessionnaire du droit d'exploiter, sont apparents et l'acquéreur de l'immeuble en a eu facilement connaissance (4). La validité de la cession à l'égard des tiers est indépendante des formalités de l'article 1690, car

(1) Planiol et Ripert, *Traité élémentaire de Droit civil*, t. III, 10^e éd., n° 2543, note 1.

(2) M. Chauveau, *op. cit.*

(3) Amiens, 24 octobre 1922, D. 1924. 2. 241. *Revue trimestrielle* de 1923, p. 180, art. de M. Solus.

(4) Note précitée de M. Solus au S. 1923. 2. 1.

cet article ne s'applique qu'aux transports de créances et non aux cessions de droit réel (1).

176. Si l'antériorité doit départager l'acquéreur du minéral et l'acquéreur de la totalité de l'immeuble, elle permet de décider qui des deux acquéreurs des mêmes minerais doit être préféré à l'autre. C'est l'hypothèse même de l'article 1141 ; de deux personnes auxquelles un vendeur s'est obligé de livrer la même chose, doit être préférée celle qui a été mise la première en possession (2).

177. L'aliénation est toujours opposable aux créanciers chirographaires du propriétaire concédant, sauf à eux à exercer l'action paulienne pour faire tomber une vente consentie en fraude de leurs droits. Le propriétaire serait-il commerçant et viendrait-il à tomber en faillite que la concession consentie par lui devrait être respectée par la masse. L'hypothèse de la faillite appelle la remarque suivante : dès que l'hypothèque de la masse a été inscrite, ou dès que le jugement prononçant la faillite est devenu définitif, pour certains auteurs, les créanciers deviennent des tiers et l'exploitant devrait être mis en possession du gisement avant l'inscription d'hypothèque ou le jugement déclaratif de faillite.

178. Un différend peut s'élever entre le cessionnaire du droit d'exploiter et les créanciers hypothécaires du propriétaire ; ceux-ci sont-ils obligés de respecter les

(1) Req. 21 février 1922, *Gaz. Pal.*, 1922. 1. 535.

(2) Voir Aguillon, *op. cit.*, n° 775.

droits consentis par leur auteur, ou peuvent-ils exercer leur droit de suite, non sur les minerais déjà extraits, mais sur ceux qui, non détachés, font partie intégrante du bien hypothéqué ? Si l'acquéreur du minerai a été mis en possession, avant l'inscription de l'hypothèque, il est alors investi d'un droit réel opposable aux tiers. On ne doit pas en conclure que le minerai échappe totalement aux créanciers hypothécaires mais que l'adjudicataire sur saisie sera tenu de respecter la concession du droit d'extraire (1). La transcription du procès-verbal de saisie faisant perdre au propriétaire l'administration de son bien, il ne peut plus en percevoir les revenus ; si donc il a concédé précédemment le droit d'exploiter, moyennant une redevance proportionnelle à l'extraction, le cessionnaire devra s'acquitter, soit entre les mains des créanciers, pendant le temps qui s'écoule entre la transcription du procès-verbal et le jugement d'adjudication, soit à l'adjudicataire après la licitation de l'immeuble. Cette solution découle de l'idée que l'exploitation des carrières est un mode de jouissance industrielle de l'immeuble et que les redevances stipulées au profit du propriétaire sont assimilables aux loyers dûs par les locataires.

La Cour de cassation, arrêt de la Chambre civile du 15 décembre 1857 (2), admet la même solution, mais

(1) Dissertation de M. De Loynes au D. 1910. 1. 480 sous Cass. Req. 24 mai 1909.

(2) D. 1859. 1. 366.

la motive différemment ; le prix des minerais, non encore extraits lors de la transcription de la saisie, serait frappé d'inaliénabilité à l'égard du saisissant et des créanciers inscrits, non comme loyers, mais comme prix d'une portion de l'immeuble saisi ; cette interprétation procède du principe admis par la Cour sur lequel nous aurons à revenir, de la relativité des effets de mobilisation anticipée du minerai, c'est-à-dire de l'impossibilité de les opposer aux tiers. La Cour fait application de l'article 686 du Code de procédure civile et non de l'article 685 relatif à l'immobilisation des loyers et fermages, car elle n'admet pas que la cession du droit d'exploiter soit un acte mixte.

La cession du droit aux redevances consentie par le propriétaire, postérieurement à la transcription du procès-verbal de saisie et même signifiée au débiteur par le bénéficiaire est nulle à l'égard des créanciers et de l'adjudicataire, en raison du dessaisissement du propriétaire. Postérieure à l'inscription de l'hypothèque, mais antérieure à la transcription du procès-verbal de saisie, elle serait encore nulle, car elle constituerait un acte de disposition inconciliable avec les restrictions qu'impose la constitution de l'hypothèque du propriétaire d'un immeuble.

L'exploitation des carrières est souvent concédée moyennant un prix forfaitaire réglé d'avance et une fois pour toutes par le cessionnaire, quels sont alors les droits des créanciers et de l'adjudicataire de l'immeuble ? Les premiers n'ont certainement plus d'action sur une créance déjà éteinte par le paiement ; quant

au second, il serait équitable que l'exploitant lui versât une part proportionnelle au prix déjà réglé et à la durée du contrat (1).

179. Si l'acquéreur du minerai dont le titre est antérieur à l'inscription de l'hypothèque ne s'est pas mis en possession entre la constitution de l'hypothèque et la transcription du procès-verbal de saisie, son droit est inopposable aux créanciers; cette solution peut être rapprochée de la jurisprudence qui étend l'hypothèque du fonds aux immeubles par destination et qui décide que la vente faite antérieurement à la constitution de l'hypothèque par le débiteur, depuis tombé en faillite, sans déplacement et sans changement de destination, ne peut être opposée aux créanciers hypothécaires (2).

180. Nous avons étudié les conséquences de la cession du droit d'exploiter antérieurement à la constitution d'hypothèque; cette cession est-elle valable lorsqu'elle lui est postérieure? En d'autres termes, le propriétaire de l'immeuble hypothéqué conserve-t-il la faculté de céder l'exploitation des carrières qu'il renferme? A cette question la jurisprudence répond affirmativement. En même temps, à l'égard des créanciers hypothécaires, elle fait l'importante réserve qui vient d'être signalée : le minerai non encore extrait conserve sa nature immobilière qui peut être saisie avec

(1) Note précitée de M. De Loynes.

(2) Paris, 22 mai 1868, D. 1869. 2. 72. Cass. Req. 20 décembre 1875, D. 76. 1. 343; Caen, 21 juillet 1874, D. 76. 2. 57.

l'immeuble. Cette réponse absolue a soulevé bien des critiques ; la faculté reconnue au débiteur ne va-t-elle pas à l'encontre de la règle qui veut que la constitution d'hypothèque implique virtuellement l'engagement du débiteur de ne rien faire qui puisse appauvrir le gage donné au créancier ? L'article 1188 du Code civil prononce, en effet, la déchéance du terme du débiteur qui, par son fait, a diminué les sûretés données par le contrat d'hypothèque au créancier. L'article 2131 du Code civil qui permet aux créanciers d'obtenir des hypothèques supplémentaires, lorsque l'immeuble a subi des dégradations matérielles, ne semble pas applicable, car il suppose que ces dégradations ont un caractère accidentel et qu'elles apportent une atteinte imprévue aux droits des créanciers. La disposition de l'article 2131 se trouve écartée lorsque la perte de la sûreté est due au fait du débiteur (1).

181. Il résulte de l'article 1188 que le créancier peut s'opposer à la concession d'un droit d'exploitation et naturellement à l'exploitation des carrières faite par le propriétaire lui-même, lorsqu'elles ont pour conséquence de diminuer son gage. Le créancier hypothécaire puise dans son droit une qualité suffisante pour agir, non seulement contre le débiteur, mais aussi contre le tiers même de bonne foi avec lequel celui-ci a traité ; ainsi peut-il faire interdire par justice l'extraction des terres (2).

(1) Planiol et Ripert, *Traité élémentaire*, t. II, 10^e édition, n° 3413.

(2) Agen, 17 juin 1889, *P. Fr.*, 1889. 2. 181.

A quel signe reconnaîtra-t-on que l'exploitation d'une carrière est abusive? Il faut répondre à cette question par la distinction des actes de disposition et d'administration. Malgré la constitution d'hypothèques, le débiteur conserve la libre administration de son bien et la jouissance des revenus et des fruits ou des produits qui y sont assimilés, comme les minerais extraits d'une carrière. Ainsi, le créancier n'est pas fondé à demander des garanties supplémentaires lorsque le débiteur a consenti la vente normale d'une coupe de bois sans anticiper sur son époque régulière (1). La cession temporaire du droit d'exploiter une carrière déjà ouverte est généralement considérée comme un acte d'administration. Au contraire, la destruction d'immeubles hypothéqués, les coupes faites dans une futaie non aménagée, l'exploitation d'une carrière non encore entreprise et qui ne doit pas l'être dans l'intérêt du propriétaire sont des actes de disposition interdits au débiteur qui a constitué une hypothèque sur son bien.

182. Cette distinction des actes de disposition et d'administration, la jurisprudence ne l'a pas faite lorsqu'elle a eu à statuer sur les effets de la cession du droit d'exploiter les carrières, à l'égard des créanciers hypothécaires (2). Cette cession, nous dit l'arrêt de la

(1) Dijon, 6 juillet 1883, S. 1884. 2. 44.

(2) Elle l'a admise en matière de vente de coupes de bois, un arrêt de la Cour de Paris du 16 avril 1924 (*Gaz. Trib.*, 27 et 28 juin 1924) annule la vente d'une coupe de bois non aména-

Ch. civ. du 15 décembre 1857, est valable même lorsque la valeur des matériaux extraits s'est élevée à plus de 100.000 francs et que le sol, par suite de cette exploitation, doit se trouver non seulement diminué dans sa masse, mais dépouillé irrévocablement de ce qui lui donnait tout ou partie de sa valeur. Si elle n'invoque pas le caractère de disposition que comportent ces actes, la jurisprudence fait appel à d'autres considérations dont nous aurons à examiner le bien fondé.

183. Lorsque la vente des minerais est un acte de disposition, le créancier hypothécaire conserve sur eux son droit de suite. L'immeuble sera considéré à son égard comme libre de toutes charges, il peut donc, s'il pratique la saisie immobilière, réclamer l'insertion au cahier des charges d'une clause portant que les droits concédés sur l'immeuble vendu ne lui sont pas opposables.

184. Une hypothèse délicate peut se présenter, lorsque après avoir consenti des hypothèques, le débiteur cède l'exploitation des carrières du fonds grevé, puis constitue de nouvelles hypothèques (1). Le créancier antérieur peut agir de suite, sans respecter la cession, et si, de ce fait, l'immeuble atteint une certaine plus-value, les créanciers postérieurs doivent-ils en bénéficier, lorsque les créanciers antérieurs ont été désintéressés ? Il serait équitable, semble-t-il, d'attribuer cet

gée, faite après la constitution d'hypothèque, car elle diminue le gage des créanciers.

(1) *Revue trimestrielle* de 1909, article de M. Lévy.

excèdent à l'acquéreur du droit d'extraire puisqu'il est antérieur aux nouveaux créanciers hypothécaires (1).

185. La vente des minerais serait-elle un acte de disposition que le créancier n'en perdrait pas moins son droit de suite, si l'acquéreur avait pris possession de bonne foi des minerais extraits (art. 2279 Code civ.). Dans l'impossibilité d'agir sur la chose, les créanciers ne conservent-ils pas tout au moins le droit de se faire payer par préférence sur le prix de ce qui est encore dû ? En d'autres termes, le droit de préférence survit-il au droit de suite ? La jurisprudence tend à se prononcer en faveur de l'affirmative (2), il s'agit là d'une espèce de subrogation ; le prix représente, en effet, une valeur immobilière grevée d'hypothèques, à condition toutefois que le créancier hypothécaire n'ait pas consenti à la séparation opérée par le propriétaire entre le fonds et les produits du fonds. Le cessionnaire évincé du droit d'exploiter aura naturellement un recours contre son vendeur.

186. L'opinion qui vient d'être exposée, selon laquelle l'acquéreur du minerai, ou d'une façon plus générale l'acquéreur de meubles par anticipation, a un droit réel opposable aux tiers par le fait de la seule possession, conduit à des solutions satisfaisantes au point de vue juridique et comporte des avantages pratiques essentiels pour l'acheteur qui ne sera pas sacrifié

(1) A condition que l'acquéreur se soit mis en possession des minerais.

(2) Cass. Req. 15 avril 1867, D. 68. 1. 269. Aubry et Rau, t. III, 5^e éd., § 286, p. 429.

dans tous les cas aux ayants-cause à titre particulier de son cédant.

187. Partisans de la personnalité du droit de l'acquéreur, partisans de la réalité de ce droit, tous s'entendent sur l'inutilité de la transcription de la vente de minerais, les uns parce que ce droit n'est jamais opposable aux tiers, les autres parce qu'il s'agit là d'un droit mobilier que la possession rend toujours opposable. Dans l'une et l'autre de ces opinions, la convention est à l'égard des tiers ce qu'elle est relativement aux parties, droit personnel ou réel, elle est et reste telle. La jurisprudence, ainsi qu'il a été signalé ci-dessus, fait une analyse différente et restreint les effets de la vente mobilière aux parties. Si la vente est translatrice de propriété, c'est d'une manière toute relative, uniquement dans les rapports du vendeur et de l'acquéreur. Les parties envisagent les minerais dans leur état futur, c'est-à-dire détachés du sol, et se placent par la pensée, lors de la convention, au moment de sa réalisation, mais ce point de vue est personnel. La nature immobilière du minerai subsiste à l'égard des tiers jusqu'à ce qu'il soit séparé effectivement du sol.

A cet argument juridique s'ajoutent certaines considérations de fait qui incitent la jurisprudence à considérer la cession du droit d'exploiter comme immobilière à l'égard des tiers. La vente du minerai, par l'étendue des droits qu'elle confère à l'acquéreur, comportant une longue durée est exclusive de tout autre mode d'usage du sol (1).

(1) Cf. Murlon, *De la transcription*, t. I, § 12 : « Si un pro-

188. Le principe de la relativité des effets de la mobilisation anticipée a été exprimé pour la première fois par l'arrêt de la Chambre civ. du 15 décembre 1857 précité : « Attendu que si la cession d'un droit « d'extraction constitue non un bail mais une vente « mobilière, le caractère assigné à cet acte dérive de « la nature de l'objet du contrat envisagé au temps de « la réalisation, ne saurait prévaloir à l'égard des tiers « contre la nature réelle et légale du minerai à l'épo- « que de l'exercice droite qui comptent ces tiers... » et l'arrêt en déduit que la cession est inopposable aux créanciers hypothécaires (1).

Statuant dans les mêmes termes, la Chambre des Requêtes, arrêt du 24 mai 1909 (2), consacre la même doctrine mais elle l'étaie de nouvel argument : la cession du droit d'exploiter est en réalité une aliénation partielle du sol, elle est inopposable aux créanciers hypothécaires si elle n'a pas été transcrite avant le procès-verbal de saisie. Antérieurement à cet arrêt, la Cour d'Amiens, dans un arrêt du 6 août 1901 (3) décidait « que si le droit d'extraction conféré au ces-

priétaire a vendu pour un prix unique le droit d'exploiter une carrière ou toute autre minière, jusqu'à entier épuisement, la vente a alors pour objet non point les matières extraites et considérées à l'état d'objets mobiliers, mais la minière elle-même, c'est-à-dire la propriété du dessous.

(1) Voir Nîmes, 26 avril 1865, S. 65. 2. 165 ; Tribunal civil de Senlis, 5 février 1901, *Gaz. Pal*, 1901. 1. 597.

(2) D. 1910. 1. 489 et la note précitée de M. de Loynes ; S. 1911. 1. 9, note de M. Naquet.

(3) *Revue de législation des mines*, 1903, p. 99.

« sionnaire d'une carrière est une vente mobilière, la
« mobilisation anticipée des matières à extraire ne lui
« donne ce caractère qu'à l'égard des parties et non à
« l'égard des tiers ». Appelée à se prononcer dans un
conflit entre le cessionnaire de l'exploitation d'une carrière et l'acquéreur de l'immeuble, la Cour de Montpellier, arrêt précité du 23 octobre 1922, décide que la cession ne peut être opposée au tiers acquéreur dont le titre a été transcrit antérieurement, encore que la vente immobilière remonte à une époque où le cessionnaire était déjà en possession par une exploitation effective. Cette conséquence se déduit très logiquement du principe posé par la Cour de cassation : si la vente des minerais est immobilière à l'égard des tiers, elle est en effet soumise à la publicité de la loi du 23 mars 1855.

189. Faut-il tirer toutes les conséquences que devrait comporter rigoureusement la règle de la jurisprudence, notamment que l'acquéreur qui a fait transcrire son titre antérieurement à l'inscription des créanciers hypothécaires sera préféré à ceux-ci ; que l'acquéreur du minerai pourra hypothéquer son droit d'exploitation ; qu'il sera fondé à pratiquer la purge des hypothèques ; que la femme du cédant interviendra utilement à l'acte pour renoncer à son hypothèque légale ? solutions qui sont évidemment incompatibles avec le caractère mobilier que la jurisprudence prétend d'autre part conserver à la vente de minerais, au moins dans ses effets *inter partes*.

190. Etant donnée la doctrine des arrêts précités,

il est certain que le cessionnaire du droit d'extraction fera bien de prendre les précautions d'usage dans les ventes immobilières ; transcription de l'acte, réquisition des états de transcription et des inscriptions, intervention de la femme du cédant à l'acte, s'il est notarié, ou renonciation de celle-ci par acte postérieur, si la convention est sous seing privé, examen des origines de propriété trentenaires, etc. Il arrive, en pratique, que les actes notariés portant cession du droit d'exploiter contiennent la clause aux termes de laquelle « la femme du vendeur intervient pour renon-
« cer à son hypothèque légale en tant que cette hypo-
« thèque porte sur les minerais faisant l'objet de la
« présente vente ». Dans les régions où ces contrats sont fréquents, les Conservateurs des hypothèques ne font aucune difficulté pour opérer la transcription et délivrer les états sur transcription. Les exploitants de carrières se prêtent d'autant mieux à la formalité de la transcription que cette publicité leur assure l'avantage considérable d'avoir un titre opposable aux tiers, sans qu'il leur soit nécessaire de se mettre en possession du gisement par des travaux effectifs. Il est intéressant de constater une fois de plus le rôle évident de la jurisprudence dans la formation de notre droit. Appuyée sur une seule décision judiciaire, une règle n'a aucune force ; reproduite par plusieurs arrêts échelonnés sur une certaine durée, elle acquiert une autorité difficile à ébranler.

191. Au point de vue juridique, les arrêts précités soulèvent d'abondantes critiques : dès 1893, M. Chau-

veau faisait remarquer (1) « que le droit de l'acqué-
« reur de meubles par anticipation n'est pas seule-
« ment mobilier à l'égard du vendeur, mais aussi à
« l'égard des tiers ; un droit ne saurait en effet revê-
« tir une double qualité : ce qui est vrai, c'est que la
« même chose objet d'un droit mobilier peut devenir
« l'objet d'un autre droit immobilier... Il y aura alors
« plusieurs droits assis sur la même chose mais le
« caractère inhérent à chacun d'eux, une fois fixé,
« demeurera le même à l'égard de toutes personnes ».

M. Fréjaville (2) est un ardent défenseur de cette jurisprudence ; il remarque que vis-à-vis des tiers, le cessionnaire du droit d'extraire a acquis non des minerais détachés, mais une partie du tréfonds avec les charges qui la grèvent. Et, à l'appui des arrêts qui considèrent qu'une même chose peut être mobilière *inter partes* et immobilière à l'égard des tiers, il tire argument de la règle, aujourd'hui incontestée, selon laquelle la femme commune en biens exerce à la dissolution de la communauté ses reprises à titre de créancière, à l'égard des tiers créanciers de la communauté, et à titre de propriétaire à l'égard du mari. Mais cette analogie n'est pas convaincante, car la femme qui exerce ses reprises a bien une double qualité : elle est à la fois créancière de la communauté et co-partageante.

Au reste, M. Fréjaville approuve cette jurisprudence

(1) Article précité, *Revue critique*, 1893.

(2) Thèse précitée, p. 197.

à raison des circonstances de fait dans lesquelles elle a affirmé le principe de la relativité des effets de la mobilisation anticipée : il s'agissait, dans les cas où elle s'est prononcée, de cessions consenties jusqu'à épuisement ou pour une très longue période, et il en conclut que la transcription ne sera requise que si la cession est assez longue pour épuiser la carrière. Mourlon (1) avait déjà dit que si un propriétaire a vendu pour un prix unique le droit d'exploiter une carrière ou toute autre minière jusqu'à entier épuisement, la vente a pour objet alors, non les matières extraites, mais la carrière ou la minière en elle-même. Mourlon assimilait faussement la vente du gisement à la vente du tréfonds, ce dont M. Fréjaville fait par ailleurs une juste critique (2). Mais la distinction entre les deux sortes de cessions d'exploitation d'un gisement, à temps ou jusqu'à épuisement, n'est pas juridique. De même que la nature d'un droit ne dépend ni de sa fréquence, ni de sa rareté (3), de même elle ne varie pas selon la durée de l'emprise que ce droit nous confère sur une chose. Comment expliquer qu'une cession temporaire soit mobilière et qu'une cession sans limitation de durée soit immobilière, sinon en tenant compte des circonstances de fait que l'analyse juridique n'a pas à prendre en considération.

192. Mieux inspirée que la jurisprudence française,

(1) Mourlon, *De la transcription*, t. I, § 12.

(2) Voir *supra*, n° 158, *in fine*.

(3) Planiol et Ripert, 10^e édition, t. I, n° 2909.

la jurisprudence italienne voit dans la cession du droit d'exploiter une mine ou une carrière pendant un certain temps une vente mobilière sans distinction entre les parties contractantes et les tiers. Une fois admis le principe, dit un arrêt de la Cour de cassation de Florence du 18 juin 1903 (1), que le minerai devient meuble et qu'on le considère comme virtuellement séparé du sol, il en découle qu'il doit être considéré comme meuble même à l'égard des tiers, par la seule raison qu'une même chose ne peut logiquement revêtir en même temps la double qualité de meuble et d'immeuble. D'autre part, il serait tout à fait contraire à l'intention des parties d'affirmer que la cession du droit d'exploiter est une aliénation partielle du sol car l'acquéreur n'a jamais entendu acheter une partie du sol, il n'a eu en vue que le minerai.

En voulant conserver le caractère mobilier de la vente de minerai entre les parties et protéger les tiers par la transcription, la thèse de la jurisprudence est une source de contradictions ; si la vente est mobilière, les parties sont en effet impuissantes à la rendre opposable aux tiers par l'effet de la transcription.

193. La loi de 1855 n'exigeant la transcription que dans certains cas limitativement énumérés, il est d'un intérêt pratique incontestable de rechercher si la vente de minerai ne rentre pas dans l'un de ces cas. Les conflits entre l'acquéreur du minerai et les tiers seraient résolus par la date de la transcription ; le premier ne

(1) Arrêt cité dans la *Revue trimestrielle* de 1905.

verrait pas ses droits sacrifiés à l'acquéreur du sol et du sous-sol comme dans la doctrine de la personnalité du droit, et, d'autre part, la transcription écarte les nombreuses difficultés auxquelles se heurte la théorie du droit réel mobilier dans l'appréciation des faits qui constituent la mise en possession de l'acquéreur du minerai. A quelles conditions celui-ci sera-t-il considéré comme ayant pris possession du gisement ? A quels signes reconnaîtra-t-on que l'exploitation est entreprise ? Qu'elle est effective ? Les divergences de la jurisprudence sur l'assimilation du marquetage à la prise de possession d'arbres sur pied révèlent toutes les difficultés de la matière.

194. A quel titre la vente du minerai peut-elle tomber sous l'application de la loi de 1855 ? La réponse doit être cherchée dans le § 11 de l'énumération de l'article 2 de la loi. Ainsi qu'il a été déjà dit plus haut, le contrat de cession du droit d'exploiter n'est pas une vente pure et simple ; c'est une convention qui tient à la fois du bail et de la vente ; l'extraction du minerai implique en effet normalement l'usage de la jouissance de la chose. Comme l'a écrit très exactement M. Ripert (1) : « Le titulaire du droit d'extraction
« occupe le fonds, supprime ou gêne la jouissance du
« propriétaire, il est par conséquent dans la situation
« d'un locataire ; les parties ne s'y trompent pas et
« qualifient le plus souvent ce contrat de bail

(1) Voir la note du savant professeur au D. 1923. 2. 97 sous Montpellier, 23 octobre 1922.

« La concession du droit d'extraire est donc un bail
« d'immeuble accompagné d'une vente de produits
« futurs ».

A la thèse de M. Ripert qui nous semble absolument incontestable, M. Fréjaville objecte que la transcription n'est pas requise à titre de bail, mais de vente, et qu'il est faux et artificiel de considérer le bail comme le contrat principal qui doit communiquer à l'acte de cession sa qualification. Presque toujours, dit-il, c'est la vente de minerai qui est la chose principale, le bail n'en est que l'accessoire ; il n'a de raison d'être qu'à cause d'elle. Mais il apparaît à la réflexion que le bail, loin d'être un élément d'accessoire, est au contraire un élément indispensable puisque c'est lui qui permet de prendre possession du gisement (1). M. Féraud-Giraud écrivait dans son *Code des Mines et Mineurs*, t. I, p. 54 : « En thèse, je crois qu'un pareil acte (amodiation d'une mine) est un acte *sui generis* ayant un « caractère mixte à cause de la nature de l'objet et « qu'il participe à la fois pour les conséquences juridiques qui en découlent et les principes applicables, « du contrat de vente et de louage (2) ».

(1) N'est-ce pas le caractère primordial de cet élément qui a fait soumettre les baux de mines et de carrières à la loi du 9 juin 1927 sur la révision des baux à ferme de longue durée (art. 11). Il a été dit au Sénat (*J. Off.*, Déb. Parl., Sénat, p. 460), lors de la discussion de cet article, que la loi du 9 mars 1918 sur la prorogation des baux s'appliquait aux contrats d'exploitation des mines et des carrières.

(2) C. Wahl, *Traité de louage*, 2^e éd., t. I, p. 56 et s. ; 3^e éd., t. I, p. 10.

195. La vente de substances à extraire est liée à l'occupation du gîte faisant partie intégrante du fonds. L'acquéreur du droit d'exploiter acquiert plus que des minerais, il acquiert également la possession et la disposition de la masse du gisement et du sous-sol, en tant qu'il est nécessaire de les posséder et d'en disposer pour l'exploitation. Sans doute l'exploitation entraîne l'appauvrissement du gîte, elle enlève même matériellement une fraction du terrain, mais les choses qui s'épuisent peuvent faire l'objet d'un bail; le Code dispose formellement que tous objets meubles ou immeubles peuvent être donnés en location et cette formule générale embrasse mines, minières et carrières. Rien ne s'oppose à ce que l'exploitation d'une carrière fasse l'objet d'un bail, dit un arrêt de la Cour de cassation Belge, 12 avril 1903 (1).

196. Le bail de carrière sera opposable aux tiers pourvu qu'il ait date certaine (art. 1843 Code civ.) ; il sera soumis à la transcription s'il a une durée de plus de 18 ans; s'il n'a point été transcrit, il ne sera pas opposable aux tiers pour une durée supérieure à 18 ans (2). S'il est inconcevable, juridiquement, qu'un contrat soit mobilier *inter partes* et immobilier à l'égard des tiers, il est parfaitement admissible qu'un contrat ait un caractère mixte et participe à la fois de la vente et du louage, deux contrats qui présentent le plus d'affinités entre eux. Toutes les fois qu'elle a eu à statuer sur la

(1) *Pasicrisie*, 1903. I. 151.

(2) Note précitée de M. Ripert.

vente de minerais, la jurisprudence a refusé de l'assimiler même partiellement à un bail, mais par ailleurs il lui arrive de faire application des articles du Code relatifs aux louages de choses dans les rapports entre cessionnaires du droit d'exploiter et propriétaires (1).

197. La solution proposée a des avantages indiscutables, car elle conserve la nature mobilière du contrat de vente de minerai à extraire, elle assure la protection des tiers ; d'autre part, elle écarte les conséquences qu'il faudrait tirer logiquement du principe admis par la jurisprudence et tout à fait inconciliables avec le caractère mobilier de la vente de minerai. Avec elle, la question de savoir si l'acquéreur doit pratiquer les formalités de purge des hypothèques, s'il peut hypothéquer son droit, ne se pose pas ; celle de savoir si les créanciers hypothécaires sont tenus de respecter une cession du droit d'exploiter se résout très simplement. Aux termes de l'article 684 du Code de procédure civile, les baux passés par le propriétaire de l'immeuble saisi peuvent être annulés à la demande des créanciers ou de l'adjudicataire lorsqu'ils n'ont pas acquis date certaine avant le commandement (2) ; au cas contraire, ils sont opposables aux créanciers, peu importe qu'ils soient antérieurs ou postérieurs aux inscriptions prises par ces derniers, s'ils n'excèdent pas le terme de 18 ans. Sur tous ces points, la conven-

(1) Voir Trib. civil de Draguignan, 17 mai 1910, D. 1911. 2. 133 ; Aix, 10 février 1883, *Gaz. Pal.*, 1884. 2. 155.

(2) Ou avant la sommation de délaisser si la poursuite est dirigée contre un tiers détenteur.

tion portant sur le droit d'exploiter est assimilable aux baux, mais encore faut-il, pour être opposable aux créanciers hypothécaires, qu'elle soit acte d'administration et non de disposition.

Si la convention avait pour objet l'exploitation d'un terrain non aménagé ou qui ne doit pas l'être, elle serait inopposable aux créanciers hypothécaires, quand bien même aurait-elle date certaine ou serait-elle transcrite. On sait, en effet, que la vente des produits d'une carrière n'a pas d'une manière absolue le caractère mobilier; on distingue suivant que la vente, acte d'administration porte sur des fruits, acte de disposition porte sur des produits.

198. Pour être opposable aux créanciers hypothécaires, un bail de plus de 18 ans doit avoir été transcrit antérieurement à l'inscription d'hypothèque, le propriétaire d'un immeuble hypothéqué ne peut plus, après l'inscription de l'hypothèque, donner à bail son immeuble pour une durée supérieure à 18 ans.

Les fruits civils, échus avant transcription de la saisie, dans les saisies pratiquées contre le débiteur, ou avant la sommation dans celles qui sont dirigées contre le tiers détenteur, appartiennent au débiteur et à ses créanciers chirographaires. Il en est autrement des fruits échus depuis la transcription de la saisie ou de la sommation qui sont immobilisés au profit des créanciers hypothécaires pour être distribués avec le prix de l'immeuble par voie d'ordre (art. 685 Code Proc. civ.). Le tiers cessionnaire, débiteur de redevances, se libère valablement entre les

main du débiteur saisi tant qu'une opposition régulière ne lui est pas signifiée.

199. Lorsque l'exploitation a été consentie moyennant un loyer annuel ou une redevance proportionnelle aux quantités extraites, l'immobilisation de ces sommes, au profit des créanciers hypothécaires saisissants, ne souffre aucune difficulté. La question est plus délicate lorsque le prix consiste en un capital. Si le capital n'avait pas été payé, il serait juste d'en faire répartition entre les créanciers hypothécaires et l'adjudicataire. Si le prix a été intégralement versé, les créanciers hypothécaires ont-ils encore une action en paiement ? Il est difficile de la leur accorder puisque la créance est éteinte ; cependant, si l'on admet l'analogie de la cession du droit d'extraire et du bail, le paiement d'une somme forfaitaire versée une fois pour toutes préalablement à l'extraction, est assimilable au paiement de loyers et fermages non échus. Dès lors, la difficulté se résout par la distinction suivante : ou bien le paiement anticipé a acquis date certaine avant l'inscription d'hypothèque et la quittance a été transcrite au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble avant la même époque, si la convention a été faite pour une durée de trois ans au moins, le paiement est opposable aux créanciers ; ou bien la quittance de trois ans au moins n'a été enregistrée et transcrite qu'après l'inscription et le paiement alors n'est pas opposable aux créanciers. L'opinion selon laquelle le paiement des loyers ou fermages non échus diminuant la valeur du bien saisi n'est pas valable à

l'égard des créanciers, lorsque la quittance n'a acquis date certaine qu'après l'inscription d'hypothèque, est en effet préférable à celle qui triomphe en jurisprudence (1) et qui se contente de réduire la quittance à une durée inférieure à trois ans, lorsqu'elle n'a pas été transcrite avant l'inscription. La jurisprudence établit ainsi un rapprochement critiquable entre les dispositions de la loi de 1855 applicables aux quittances ou cessions anticipées des loyers et celles qui visent les baux de plus de 18 ans.

200. La cession de redevance par le propriétaire du sol à un tiers doit être signifiée au débiteur ou acceptée par lui dans un acte authentique comme toute créance ; elle doit de plus être transcrite, si elle porte sur une durée de trois ans ou une durée supérieure. Cette cession est-elle opposable aux créanciers hypothécaires antérieurs au moins pour une durée de trois ans ? Le débiteur, en constituant l'hypothèque, ayant pris l'engagement tacite de ne pas diminuer le gage de ses créanciers, il faut en conclure que la cession de redevances non encore échues, quelle que soit la durée sur laquelle elle porte, n'est pas valable à leur égard (2).

201. Il est certain que l'assimilation de la vente du droit d'exploiter à un bail limite les bienfaits de la transcription, puisque celle-ci ne sera requise que si le contrat porte sur une durée supérieure à 18 ans. Il

(1) Civ. 3 décembre 1919, D. 1919. 1. 95.

(2) Aubry et Rau, t. IV, 5^e éd., § 286, p. 701.

suffit que les contrats d'une durée inférieure aient date certaine pour être opposables aux tiers mais, en l'absence d'une réforme législative toujours souhaitable faisant application de la loi du 23 mars 1855 aux ventes de meubles par anticipation, il est impossible de donner à la publicité d'une convention portant sur le droit d'extraire des minerais une autre base juridique que celle de l'article 1^{er} de la loi de 1855.

La jurisprudence se refuse à analyser cette convention en un bail mélangé de vente ; pour elle, l'acte est mobilier entre les parties et immobilier à l'égard des tiers ; quoique contraire à l'intention des parties et à la vérité juridique, cette interprétation est formulée en termes si absolus qu'elle semble être définitive et que l'exploitant doit faire transcrire le contrat, quelle que soit sa durée, et pratiquer la purge des hypothèques, toutes mesures dont la validité en droit est contestable, malgré leurs avantages pratiques.

CHAPITRE VII

DES EFFETS DE LA CONVENTION PORTANT SUR LE DROIT D'EXPLOITER ENTRE LE PROPRIÉTAIRE ET LE CESSIONNAIRE

Après avoir recherché la nature juridique du contrat d'extraction de minerais et reconnu que cette convention était mixte, participant à la fois du bail et de la vente, nous allons essayer maintenant de déterminer les conséquences de cette conception du contrat dans les rapports entre le propriétaire du sol et le cessionnaire du droit d'extraire.

202. Comme tout contrat de vente, cette convention exige pour sa validité que les parties soient d'accord sur la chose et le prix. Le minerai existe dans son entité physique, lors même de la convention, et le cessionnaire en devient propriétaire immédiatement. L'acquéreur devra donc se prononcer nettement sur la qualité et la quantité du minerai qu'il entend extraire ; en l'absence de clause à cet égard, la jurisprudence estime que l'objet de la convention est l'exploitation des carrières ouvertes ou à ouvrir contenant la substance minérale, quelle que soit la valeur de celle-ci. L'erreur n'est pas une cause de nullité de la vente lorsqu'elle porte, non pas sur la substance

même de la chose vendue, mais sur la valeur réelle de cette chose et sur ses qualités secondaires et accessoires. L'erreur sur les qualités accidentelles ne devient une cause de nullité que si les parties avaient fait de ces qualités une condition du contrat (1). Ainsi, l'exploitant d'une carrière ne serait pas fondé à demander la résolution du contrat de cession, sous prétexte que la nature du minerai ne répond pas aux qualités qu'il recherchait, s'il n'a pris la précaution de préciser, lors de la convention, ce qu'il voulait acquérir.

203. En pratique, le cessionnaire du droit d'exploiter insère dans le contrat une clause aux termes de laquelle il ne sera tenu d'acquérir qu'un minerai de telle qualité : ainsi, il est d'usage de stipuler dans les contrats relatifs à l'exploitation des bauxites, en vue de la fabrication de l'aluminium, que les minerais dont l'analyse ne révèle pas un pourcentage de 50 à 60 0/0 d'alumine seront laissés pour compte au propriétaire ; en l'absence de cette clause tout le minerai extrait devrait être acheté. De même, à moins de l'avoir précisé, l'exploitant, au cas d'épuisement partiel du gisement, ne pourrait demander, soit la résolution de la vente, soit la diminution du prix, en se fondant sur l'article 1701 Code civil. En cas de vente de pierres à extraire d'une carrière (2), il n'y a pas, en effet, perte de la chose vendue pouvant dégager l'acheteur de payer le prix convenu, par cela seul que

(1) Nancy, 15 mai 1869, S. 1869. 2. 179.

(2) Cass. Req. 12 juin 1901, S. 1902. 1. 232.

la carrière ne fournit plus un rendement rémunérateur, du moment que les pierres extraites ont été vendues à raison de leur valeur marchande et que les matériaux à extraire peuvent être vendus et ont encore une valeur commerciale, si faible soit-elle. En pratique, les contrats prévoient la faculté de résiliation anticipée pour l'exploitant au cas d'épuisement.

204. Quant au prix de l'extraction, il peut consister soit en une somme forfaitaire payée une fois pour toutes, soit en une redevance proportionnelle à l'extraction à la tonne ou au mètre cube ; ces deux modalités se combinent d'ailleurs assez fréquemment ; la clause d'usage est la suivante : « La concession du droit d'extraction est faite moyennant un prix de... correspondant à l'extraction d'un tonnage de... au delà duquel le cessionnaire devra une redevance de tant par tonne ». La fixation du prix à une redevance proportionnelle à l'extraction impose à l'exploitant certaines obligations que nous verrons ci-dessous (1).

205. De cette convention valablement formée naissent des obligations à la charge des deux parties. Le propriétaire, comme tout vendeur, doit la délivrance et la garantie de la chose. L'obligation de délivrance comporte celle de mettre l'acheteur en possession de la carrière et de ses accessoires ; l'obligation de garantie comprend à la fois les garanties des vices, du fait personnel, du fait des tiers ou garantie d'éviction.

Les Tribunaux ont fait application des articles 1614

(1) Voir *infra* n° 214.

et 1615 Code civil à la vente du droit d'exploiter, pour décider que le propriétaire d'une carrière déjà aménagée doit remettre à l'acheteur puits et galeries en bon état. Un jugement du Tribunal civil de Draguignan, du 27 mai 1910 (1), a fait application de cette règle dans les conditions suivantes : entre la vente et la délivrance, avant que le cessionnaire ne se mette en possession, l'exploitant dont le contrat venait à expiration avait détruit les galeries, retiré le coffrage de la mine, de telle sorte que le cessionnaire ne pouvant plus utiliser les installations précédemment faites, le propriétaire fut déclaré responsable car il a la charge de délivrer la chose avec les accessoires, dans l'état où elle se trouvait au moment de la vente. D'autre part, les galeries et les puits sont des accessoires indispensables ; en l'absence de toute convention, le vendeur est censé avoir contracté l'obligation de remettre à l'acheteur ceux qui existent déjà. D'ailleurs, aux termes de l'article 1602 Code civil, tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur, c'est donc à ce dernier à préciser l'étendue de ses obligations. La sanction d'obligation de délivrance est, soit la mise en possession effective de l'acheteur au besoin par la force publique, soit la résolution du contrat avec dommages-intérêts s'il y a lieu.

206. Si les puits et galeries sont considérés comme accessoires de la carrière lorsqu'ils existent, la concession de l'exploitation entraîne-t-elle comme consé-

(1) D. 1911. 2. 133.

quence nécessaire le droit d'ouvrir des puits à la surface de l'héritage, dans le tréfonds duquel est située la carrière ? Lorsque aucune clause de la convention n'a conféré au cessionnaire le droit de pratiquer des ouvertures à la surface, ne peut-on dire que, dans le cas d'une exploitation souterraine, ce droit est un accessoire indivisible de l'exploitation du tréfonds et que le propriétaire de la surface est tenu d'en supporter l'exercice, à moins d'une stipulation contraire. L'obligation de délivrance est celle de mettre l'acheteur en possession et par conséquent de lui donner accès à la chose. Enfin, si nous supposons que l'exploitant a acquis non seulement le minerai, mais le sous-sol, n'est-il pas fondé à invoquer l'article 682 pour exiger l'ouverture de la carrière à la surface ? La jurisprudence actuelle (1) ne reconnaît pas qu'il y ait un rapport nécessaire entre le droit d'exploiter le tréfonds d'un héritage et celui de faire des ouvertures dans la superficie, il y a même des cas, d'après elle, où il faut pratiquement creuser des puits à la naissance même du banc minéral pour le suivre sous les divers terrains sous lesquels il s'étend, sans aucune correspondance avec les divisions cadastrales. Elle écarte, d'autre part, l'application de l'article 682 du Code civil au droit de passage sur la surface du sol voisin pour une exploitation qui doit se faire ou aboutir à la surface du sol (2). La servitude de passage n'est pas étendue à toutes les couches d'un héritage voisin.

(1) Cass. civ. 25 janvier 1886, D. 86. 1. 337.

(2) Voir *suprà* n° 112, note 1.

Les conventions portant cession du droit d'exploiter une carrière contiennent toutes la clause de style selon laquelle : « l'exploitant pourra établir tous entrepôts, « moyens de transports superficiels, aériens ou souterrains, tant pour l'exploitation des parcelles concédées que pour les exploitations voisines, moyennant « un prix forfaitaire de... versé une fois pour toutes ».

La loi n'ayant fixé aucune règle sur les rapports qui doivent s'établir entre le propriétaire de la surface et le cessionnaire du droit d'exploiter, à défaut de stipulation expresse ou de règle générale, il y a lieu de recourir aux usages régionaux lorsqu'il en existe (1). Ce recours aux usages n'est d'ailleurs qu'une application de l'article 1160 du Code civil, aux termes duquel on doit suppléer dans le contrat les clauses qui y sont d'usage, quoique n'étant pas exprimées. Il y a en effet présomption que les parties ont voulu se référer dans leurs conventions à la manière usuelle de faire. La preuve de ces usages par présomption est toujours possible, même lorsque le bail est d'un prix supérieur à 150 francs.

207. L'autre obligation du preneur est la garantie des vices, du fait personnel et de l'éviction. La garantie des vices a lieu en effet dans toutes les ventes et pour les choses les plus variées : le vendeur répond de défauts cachés qui rendent la chose impropre à tout service ou qui diminuent considérablement son utilité.

(1) Cass. civ. 19 février 1865, D. 1865. 1. 76 ; Civ. 17 novembre 1869, D. 70. 1. 22.

En principe, le vendeur ne répond jamais des vices postérieurs à la vente, parce qu'à ce moment la chose appartient à l'acheteur, elle est à ses risques ; mais, étant donnée la nature mixte du contrat de cession d'exploiter une carrière, le propriétaire devra répondre des vices postérieurs à la location. Ce vice postérieur au bail peut être, par exemple, le résultat de travaux effectués par un tiers usant de son droit sur un terrain contigu de l'exploitation des carrières entreprise par le cessionnaire, d'un affaissement du sol, de l'exécution de travaux publics. L'apparition d'un vice entraîne, soit la résiliation du contrat, soit la diminution du prix ; elle peut donner, de plus, lieu à des dommages-intérêts au profit du preneur, s'il en résulte quelques pertes pour lui.

Parfois même, la suppression des accessoires de la carrière aura les mêmes conséquences ; ainsi la suppression d'un chemin peut entraîner une indemnité ou même une action en résiliation, au profit du preneur, lorsque le chemin a été considéré par lui comme l'accessoire de la carrière louée.

L'équité veut que le propriétaire ne soit pas tenu à des dommages-intérêts, si le vice résulte d'un tiers ou d'un affaissement du sol, car ces vices ayant le caractère de cas fortuit, le bailleur est exempt de toute faute.

Dans la détermination du montant des dommages-intérêts, il y a lieu d'appliquer l'article 1150 du Code civil et de ne tenir compte que des dommages naturels et ordinaires qui ont pu être prévus lors de la convention. Si le propriétaire avait commis un dol, il

devrait réparer tous les dommages même imprévus, à quelque somme qu'ils puissent se monter.

208. La cession du droit d'exploiter laisse au propriétaire la libre disposition de la surface mais elle paralyse, dans une large mesure, son droit, car il ne doit rien faire qui puisse entraver l'exploitation; notamment il est responsable des dommages causés par les travaux de culture et de construction effectués à la surface. L'obligation du propriétaire est en effet contractuelle; il est donc tenu de sa faute et de son fait. Le principe général, en matière de louage, est que le cédant ne peut user de sa propriété de manière nuisible à son locataire.

209. La dernière garantie à laquelle est obligé le propriétaire est celle des troubles provenant d'un tiers selon la distinction établie par le Code civil articles 1725 et 1726, les simples voies de faits commises par un tiers qui agit sans prétendre à aucun droit n'engagent pas la responsabilité du cédant. Ainsi, un arrêt de la Cour de Dijon du 6 juillet 1887 (1) décide que le propriétaire qui, ayant loué une carrière sur son domaine, donne ultérieurement à bail le dit domaine, n'est pas responsable des anticipations commises par le second locataire au préjudice du locataire de la carrière, lorsqu'il a eu soin d'exempter formellement de location les parcelles antérieurement louées en carrière. L'exercice d'un droit réel par un tiers sur le fonds apporte au cessionnaire un trouble matériel

(1) *Gaz. Pal.*, 1887, 2, suppl. 43.

ou un trouble de droit ; il autorise celui-ci à demander, soit des dommages-intérêts si la convention est résolue, soit une diminution de prix si elle peut encore s'exécuter. Conformément à l'article 1727, l'action de ceux qui prétendent avoir des droits sur les carrières louées est mal intentée si elle est formée contre le cessionnaire ; elle doit être dirigée contre le propriétaire et le preneur est mis hors de cause dès qu'il révèle le nom du bailleur pour lequel il possède (1).

L'exercice par l'administration de la servitude légale d'utilité publique d'occupation temporaire et d'extraction de matériaux autorise-t-elle le preneur à exercer un recours contre le bailleur ? On a quelquefois assimilé l'occupation aux voies de fait prévues par l'article 1725 du Code civil et qui ne donnent aucune action contre le propriétaire. Cette analogie est fausse, car des fouilles ou des extractions faites régulièrement ne correspondent pas aux voies de fait. L'occupation temporaire doit plutôt être classée dans la catégorie des troubles de droit de l'article 1726, puisque c'est une servitude légale d'utilité publique.

Telles sont les obligations principales du cédant. Il est à peine besoin de dire qu'elles sont les mêmes à l'égard des ayants cause du cessionnaire du droit d'exploiter, qu'on envisage en effet le contrat comme un louage ou une vente, il est de jurisprudence constante que la garantie passe aux sous-acquéreurs de l'acheteur ou du preneur qui ont une action directe contre

(1) Poitiers, 2 décembre 1879, D. 1880. 2. 96.

le garant et n'en sont pas réduits à l'action oblique de l'article 1166 du Code civil.

210. Le cessionnaire du droit d'exploiter est tenu à deux obligations principales : celle d'exploiter les carrières conformément à leur destination naturelle et de payer le prix. La première obligation ne peut s'expliquer sans faire appel à l'idée de bail ; jouir en bon père de famille est sans doute une obligation commune aux détenteurs de la chose d'autrui, mais si l'on voit une vente pure et simple dans la cession du droit d'exploiter, le preneur est immédiatement propriétaire des minerais, comment lui imposer en l'absence de convention spéciale, l'obligation de ne pas épuiser le sol par une extraction abusive ou de conduire son exploitation de telle façon qu'elle assure au propriétaire concédant un revenu stable et normal (1) ? Jouir des carrières en bon père de famille, c'est, dans le bail d'une carrière moyennant une redevance annuelle, éviter l'exploitation hâtive qui dépasse les prévisions communes des parties au moment du contrat (2), et, dans le bail d'une carrière moyennant une redevance proportionnelle à l'extraction, c'est extraire une quantité de produits suffisants telle qu'un propriétaire diligent l'aurait fait (3). Il y a là une question de mesure. Pour certains auteurs (4), cependant partisans de l'assimilation de la convention du droit d'exploiter au

(1) Wahl, *Du louage*, t. I, n^{os} 608 et s.

(2) Grenoble, 5 mars 1835, S. 1835. 2. 320.

(3) Bordeaux, 4 mai 1846, S. 1847. 2. 13.

(4) V. Guillouard, *Du louage*, 1^{re} éd., t. I, n^o 199.

bail, l'obligation de jouir en bon père de famille consisterait uniquement à prendre les précautions d'usage pour ne pas endommager le surplus de la propriété. Comment restreindre les droits du preneur ? Comment l'obliger à exploiter tantôt plus, tantôt moins, lorsque la convention n'indique qu'une chose : le paiement d'une redevance fixe ou d'une redevance proportionnelle à l'extraction. Il a été répondu à cette objection que la restriction des droits du preneur était justifiée par la notion même du bon père de famille, c'est-à-dire de l'administrateur soigneux et diligent qui jouit de sa propriété sans l'épuiser (1).

211. L'exploitant a contracté, par la seule convention du droit d'extraire, une obligation de faire dont l'inexécution entraîne la résolution du contrat aux termes de l'article 1184 du Code civil. Il en résulte donc pour lui une lourde charge puisqu'il est tenu d'entreprendre et de continuer ces travaux sans pouvoir se réserver le choix du moment ; aussi prend-il souvent le soin de spécifier qu'il sera libre de commencer les travaux de recherche et d'exploitation à son heure et à son gré ; quelle est la validité de cette clause ? La réponse ne saurait être générale et les décisions de jurisprudence varient selon les modalités des diverses clauses stipulées.

Lorsque le traité prévoit l'exploitation pure et simple moyennant une redevance à tant la tonne, la résolution au cas de non exploitation est inévitable ; il en

(1) Wahl, *op. et loc. cit.* et *Revue trimestrielle* de 1914, p. 600.

est de même lorsque l'extraction est si peu importante qu'elle ne procure au propriétaire qu'un revenu insignifiant (1). Au surplus, un tel contrat ne tombe-t-il pas sous la sanction de l'article 1174 du Code civil comme étant fait sous une condition potestative, puisque son exécution et le paiement des redevances dépendent de la seule volonté de l'exploitant ? Lorsqu'il n'est pas prévu que le contrat sera résolu de plein droit, à défaut d'exploitation, la résolution judiciaire s'impose ; mais l'action doit-elle être précédée d'une mise en demeure préalable ? La Jurisprudence ne l'exige pas en principe ; cependant, un arrêt récent de la Chambre des Requêtes (2) semble admettre la nécessité d'une mise en demeure préalable lorsque le contrat ne doit pas être exécuté dans un délai fixe déterminé. Mais la mise en demeure conserve toute son utilité pour l'obtention de dommages-intérêts (art. 1146, Code civil).

212. En principe, l'inexécution intégrale des obligations emporte nécessairement résolution et cette résolution doit être étendue à l'hypothèse du cas fortuit et de la force majeure (3) ; en fait, il arrive cependant que les Tribunaux tiennent compte des circonstances économiques qui empêchent l'exploitant d'entreprendre ses travaux, et, en conséquence, ne

(1) Arrêt non publié de la Cour d'Aix du 27 mai 1918, aff. Bosc c. Union des Bauxites.

(2) Req. 16 février 1921, D. 1922. 1. 102.

(3) Req. 3 août 1875, D. 1875. 1. 409 ; Req. 20 mars 1877, D. 1877. 5. 379.

prononcent pas la résolution du contrat ; c'est ce qui a été décidé par un jugement du Tribunal civil de Montpellier du 22 décembre 1909 (1) : « Attendu, dit
 « ce jugement, qu'il faut tout d'abord retenir que si
 « les exploitants ont acquis le droit d'extraire de la
 « bauxite, ils n'ont pas contracté l'obligation de com-
 « mencer cette exploitation dans un délai déterminé ;
 « qu'il est évident que les travaux à entreprendre et à
 « poursuivre sont subordonnés à l'importance des
 « ventes qu'ils peuvent faire et à la tenue du marché
 « de l'aluminium ; qu'à ce point de vue les cédants
 « déclarent eux-mêmes que, par suite de la crise de
 « l'aluminium, le cessionnaire se trouve dans l'impos-
 « sibilité d'écouler le minerai qu'il pourrait extraire ;
 « que l'on ne comprendrait pas, dans ces conditions
 « là, que ce dernier puisse être contraint à procéder
 « immédiatement et sans attendre le moment favora-
 « ble à des dépenses qui le conduiraient fatalement à
 « la ruine ».

D'ailleurs, malgré l'assignation et jusqu'au moment où le jugement prononçant la résolution sera définitif par l'expiration du délai d'appel, le cessionnaire, comme tout débiteur, a le pouvoir de modifier sa situation juridique vis-à-vis du cédant en offrant au propriétaire l'exécution de son obligation.

213. Lorsque les parties ont stipulé que le contrat serait résolu de plein droit à défaut d'exploitation, l'intervention judiciaire n'est plus nécessaire, mais

(1) Jugement non publié.

encore faut-il que le propriétaire ait pris soin de mettre en demeure l'exploitant par une sommation ou un acte équivalent ; une simple lettre recommandée même suffirait si le cessionnaire du droit d'exploiter était commerçant. Cette sommation serait inutile si la résolution de plein droit pour défaut d'exploitation dans un certain délai avait été prévue, ce serait une application de l'article 1657 du Code civil, de la résolution de la vente pour défaut de retirement de la chose dans le terme convenu. Il s'agit, en effet, du cas spécial où la vente a pour objet des effets mobiliers et où un délai d'exécution a été imposé à l'acheteur.

214. Les conventions portant cession du droit d'exploiter imposent souvent au cessionnaire l'obligation de verser au propriétaire du sol une redevance proportionnelle à l'extraction, et, en outre, celle de lui régler d'avance un acompte minima, annuel, à valoir sur l'extraction future ; cette clause décharge-t-elle le cessionnaire des conséquences de la non exploitation ? Non assurément, si cette redevance est minime et ne correspond pas au revenu normal que le propriétaire compte retirer de l'exploitation de sa carrière (1). Mais l'exploitant est garanti efficacement contre la résolution du contrat lorsque celui-ci comporte l'attribution au propriétaire d'une redevance forfaitaire annuelle pour le cas de non extraction de minerais lorsque cette

(1) Arrêt non publié de la Cour d'Aix du 29 avril 1914, aff. Blanc c. Union des Bauxites.

redevance correspond au revenu normal d'une année (1). Aussi, en pratique, la clause suivante est-elle d'usage : « En cas de non exploitation pour une cause quelconque, le preneur paiera annuellement une redevance forfaitaire de ... francs pendant toute la durée de non exploitation, quelle qu'elle soit ». A défaut de cette clause, le cessionnaire est tenu d'exploiter. Parfois il s'en dispense en versant au propriétaire une redevance égale au prix de son extraction. Mais l'acceptation de cette redevance ne peut engager l'avenir et faire renoncer le propriétaire à son droit à une exploitation normale. Aucune résolution n'est à craindre lorsque le prix de l'extraction est une somme fixe annuelle ou un prix forfaitaire réglé une fois pour toutes. Il va sans dire que le droit du cessionnaire se prescrit par trente ans d'inaction (2). Il en est autrement lorsque le propriétaire a accepté les redevances du cessionnaire malgré l'inexploitation.

215. La résolution du contrat, à défaut d'exécution des obligations à la charge des parties, est-elle rétroactive ? La rétroactivité s'applique certainement aux conditions résolutoires tacites (art. 1184) comme aux conditions résolutoires expresses, mais ici le caractère successif des obligations du propriétaire et de l'exploitant devrait l'écarter. Lorsque la cession a été consentie moyennant un prix unique, il y a lieu de faire une ventilation et le propriétaire conserve la partie du prix

(1) Jugement non publié du Tribunal civil de Marseille du 9 mai 1916, aff. Vascal c. Bauxites de France.

(2) Civ. 30 mars 1870, D. 70. 1. 345.

correspondant aux extractions effectuées. Dans l'hypothèse où la cession aurait eu lieu moyennant une somme variable, payable à des époques périodiques, on devrait procéder comme en matière de louage où la résolution du contrat n'opère seulement que pour l'avenir, puisqu'il s'agit de l'exécution du contrat comportant des prestations successives et périodiques. Lorsque des prestations successives en vertu du contrat sont dues, s'il y a résolution pour inexécution, la condition résolutoire opère moins une résolution proprement dite que la cassation ou la résiliation du contrat qui continue de régir les faits antérieurement acquis (1).

Mais la Cour de cassation repousse ici toute analogie entre la cession du droit d'exploiter et le bail; elle admet donc le principe de la rétroactivité de la résiliation de la vente des minerais (2) sans en excepter les cessions faites moyennant des redevances payables périodiquement. Si la convention est résolue, elle est réputée n'avoir jamais eu d'existence et le propriétaire ne conservera pas les acomptes versés par le cessionnaire et afférents à la jouissance passée. La résolution donnera lieu seulement à des dommages-intérêts et à des restitutions de fruits et de produits. Conformément aux articles 1183 et 1184, lorsque le contrat est résolu pour cause d'inexécution des obligations, l'effet de cette résolution doit remonter à la date même de la conven-

(1) Req. 31 octobre 1923, *Gaz. Pal.*, 1924. 1. 18.

(2) 31 décembre 1857, D. 1857. 1. 281.

tion et les parties doivent être remises dans le même état que si elle n'avait jamais existé.

216. L'autre obligation à laquelle est tenu l'exploitant est de payer le prix aux époques convenues. Le plus souvent, la cession a été consentie moyennant une redevance proportionnelle aux quantités extraites ; il est alors nécessaire de recourir à un mesurage ou à un pesage pour connaître le montant des sommes dues par le cessionnaire. Aussi bien, la vente des minerais est-elle assimilable à une vente en bloc dont l'objet est bien déterminé, mais dont le prix fixé à l'unité doit être établi par un procédé de mesure. En principe, cette opération se fait contradictoirement en présence des parties ou de leurs représentants. Toutefois, on peut renoncer au mesurage contradictoire et une telle renonciation résulte ordinairement de l'usage de s'en remettre au pesage qui sera effectué à une bascule publique ou encore aux récépissés délivrés par les gares expéditrices. Aux termes de l'article 1248 du Code civil les frais du paiement sont à la charge du débiteur ; l'exploitant paiera donc les frais de mesurage, de comptage ou de pesage.

217. Le paiement du prix est-il garanti par un privilège ? Etant donnée l'analogie entre les deux contrats de louage et d'exploitation des carrières, les propriétaires ont souvent réclamé le bénéfice du privilège du bailleur d'immeuble que la jurisprudence leur a toujours refusé (1), les arrêts analysant ce contrat comme

(1) Cass. civ. 4 août 1886, D. 1887. 1. 36 ; Paris, 3 mai 1923, *Gaz. Pal.*, 8 mai 1923.

une vente mobilière. Par la même raison, le privilège du vendeur d'immeuble est hors de cause; il reste donc au cédant le seul privilège du vendeur de meubles dont l'exercice est soumis à la double condition que la chose n'ait pas subi de transformations qui la rendent méconnaissable et qu'elle soit toujours en la possession de l'acheteur (art. 2102, § 4, al. 2).

La faillite de l'acheteur apporte une restriction considérable aux garanties du vendeur d'effets mobiliers qui ne peut exercer un droit de revendication que sur les choses non encore entrées dans les magasins du failli (art. 575 Code de comm.). On sait que la jurisprudence donne une extension considérable à ces derniers mots : Magasin doit s'entendre de l'endroit où le failli tient la marchandise à la disposition de sa clientèle. Le parterre d'une coupe de bois est un magasin du failli (1). Si l'exploitant avait la faculté de faire des dépôts de minerais à la surface, ne faudrait-il pas considérer de même le carreau de la mine comme un magasin de l'exploitant failli.

En raison de la nature mixte de la cession du droit d'exploiter, le propriétaire ne peut réclamer le prix stipulé dans le cas où les produits vendus seraient épuisés; s'il n'y avait au contraire qu'un bail d'immeuble pur et simple, le preneur devrait en toute hypothèse les redevances promises puisqu'il est mis en état de jouir de la chose.

(1) Req. 8 février 1909, S. 1910. 1. 433.

218. Toutes les règles relatives au paiement des loyers s'appliquent également au paiement des redevances, notamment au règlement au domicile du preneur (art. 1247) à défaut de convention, à la preuve de la libération, soit par écrit, serment ou aveu, ou encore par témoins, s'il y a un commencement de preuve par écrit, lorsque la redevance est supérieure à 150 francs, ou par témoins et par présomption si elle est au-dessous de ce chiffre. La prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil est applicable aux redevances qui présentent un caractère certain de fixité et de périodicité. La jurisprudence (1) ne reconnaît pas ce caractère aux redevances qui ne consistent pas dans une somme fixe mais dans une somme proportionnelle au produit de l'exploitation et qui sont incertaines, non seulement pour leurs quantités, mais aussi quant à leur existence.

219. Le défaut de paiement du prix est sanctionné soit par la résiliation du bail, les Tribunaux par application du droit commun peuvent ne pas prononcer cette résiliation immédiatement et accorder au preneur un délai pour se libérer, soit par l'exécution forcée. Souvent les conventions portant cession du droit d'exploiter contiennent cette clause : « qu'à défaut de « paiement d'un seul terme de la redevance et un mois « après simple commandement de payer, elle sera « résiliée de plein droit ». Il va sans dire qu'il ne s'agit

(1) Req. 11 juin 1877, D. 1877. 1. 427 ; Req. 27 octobre 1885, D. 1886. 1. 134.

là que d'une simple faculté pour le propriétaire qui a toujours le droit d'exiger l'exécution d'une obligation.

220. Une des questions qui se posent fréquemment, au cours de l'exploitation, est celle de savoir si le cessionnaire peut utiliser les galeries creusées dans le sous-sol de la propriété amodiée pour le passage des minerais provenant des parcelles voisines, sans que le propriétaire puisse s'opposer à ce passage, ni réclamer une redevance supplémentaire. En d'autres termes, l'exploitation concédée peut-elle être englobée dans une exploitation plus étendue en dehors de toute convention? Le contrat confère bien en lui-même au preneur la possession momentanée du gîte mais il semble que ce soit seulement pour les besoins de l'extraction; d'autre part, les vides pratiqués dans le gisement appartiennent au propriétaire qui peut en disposer pour certaines cultures, celle des champignons notamment (1).

Certains auteurs (2) ont proposé de faire cette distinction; ou l'exploitant se contente de rouler souterrainement et de sortir par quelque autre parcelle les substances abattues sous la parcelle du propriétaire en question, ou bien il peut rouler sous cette parcelle et en sortir au jour par une galerie ou un puits des substances provenant des autres parcelles. Ce ne serait que dans ce dernier cas que le propriétaire serait fondé en

(1) Tribunal civil de Versailles, jugement cité dans le *Répertoire Carpentier*, v° *Carrières*.

(2) Aguilhon, t. II, p. 119.

principe à réclamer une indemnité spéciale. La jurisprudence est en général favorable à l'usage des galeries pour l'exploitation d'autres parcelles. Ainsi, un arrêt de la Cour d'Agen du 29 mai 1861 (1) refuse une indemnité au propriétaire des terrains dans lesquels l'exploitant se bornait à rouler les pierres provenant d'autres exploitations. La Cour de cassation, saisie du pourvoi, a estimé que cette interprétation était juste et conforme aux usages locaux. Un jugement du Tribunal civil de Grenoble du 26 mai 1896 (2) a reconnu au cessionnaire le droit d'utiliser les galeries existantes en fin d'exploitation d'une carrière cédée jusqu'à épuisement.

Au fond, tout dépend de l'intention des parties et de l'interprétation du contrat par les juges. En effet, les conventions obligent non seulement à ce qui est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi, donnent à l'obligation (art. 1135 Code civ.). En traitant avec un industriel qui acquiert des droits d'extraction dans la même région, le propriétaire peut s'attendre normalement à ce que l'exploitation concédée soit englobée dans la masse des autres avec lesquelles elle ne forme qu'un seul tout. Un exploitant prudent ne manquera jamais de se réserver l'usage des galeries souterraines et des installations qu'il pourra aménager, tant pour l'exploitation des parcelles concédées que pour l'exploitation voisine.

(1) D. 1865. 4. 76.

(2) *Revue de législation des mines*, année 1897, p. 198.

Mais le droit d'avoir des galeries sous les parcelles concédées et de mettre en communication les diverses parties des exploitations voisines n'est qu'accessoire et doit être accompagné de travaux proprement dit dans la parcelle cédée.

221. Comme tout preneur, le cessionnaire est responsable des dégâts causés à l'immeuble par la jouissance, c'est-à-dire de toutes les conséquences de l'exploitation : éboulements du sol, crevasses à la surface, chutes des arbres, tarissements des sources, etc... En l'absence de convention spéciale sur la matière, il semble qu'il y ait lieu de faire une distinction entre les dommages qui sont les suites normales des travaux et ceux qui sont exceptionnels ; ces derniers seuls donneront toujours lieu à une réparation ; quant aux autres le propriétaire en a assumé la charge s'il n'a rien prévu à leur égard. L'action en dommages-intérêts qui compete au propriétaire à raison de dégradations de l'immeuble est personnelle et mobilière. Si donc l'immeuble est vendu par le bailleur, la créance résultant de dégradations antérieures à cette aliénation demeure dans son patrimoine et ne passe pas à l'acquéreur (1).

222. Souvent, les parties stipulent qu'en fin d'exploitation, les dommages seront évalués à dire d'experts ; souvent, il est convenu que le propriétaire ne pourra former aucune demande d'indemnité à raison des travaux faits ou à faire pour l'exploitation des carrières. Il s'agit là d'une clause de non-responsabilité,

(1) Cass. civ. 8 mai 1917, D. 1917. 1. 99.

sur la validité de laquelle la jurisprudence a eu à se prononcer principalement en matière de mines, mais qui présente le même intérêt pour les carrières. Une telle clause est licite lorsqu'elle tend seulement à exonérer l'exploitant des conséquences de travaux réguliers. La clause d'exonération exempte la compagnie concessionnaire de toute indemnité lorsque le propriétaire ne démontre pas contre elle une faute. Conformément aux principes généraux du droit, une personne ne peut convenir par avance qu'elle ne répondra pas de ses actes frauduleux ou de ses fautes lourdes assimilables au dol, mais elle peut s'exonérer des conséquences de ses fautes légères futures et à plus forte raison des résultats dommageables de son action à l'égard des autres personnes, en dehors de toute faute.

223. Cette clause est-elle opposable aux ayants cause à titre particulier du propriétaire ? à un acquéreur postérieur de l'immeuble par exemple ? Ce point n'est plus discuté en jurisprudence ; la Cour de Dijon, dans son arrêt du 30 décembre 1896 (1), la Cour de Douai (2) dans son arrêt du 30 juin 1913 affirment que les clauses d'exonération doivent nécessairement atteindre tous les propriétaires successifs des terrains grevés. Les raisons, en effet, ne manquent pas en faveur de cette opinion. L'idée qui vient à l'esprit immédiatement, lorsque la clause a été dictée au profit d'un concessionnaire de mines, est que le sous-sol et

(1) Dijon, 30 décembre 1896, D. 98. 2. 100.

(2) *Gazette des tribunaux*, 1913. 2. 343.

la surface sont l'un vis-à-vis de l'autre dans la situation d'un fonds dominant et d'un fonds grevé de servitude. Le décret de concession a érigé la mine en propriété immobilière indépendante de la surface ; il y a deux fonds superposés l'un à l'autre : la mine est un héritage, donc une servitude peut exister valablement à son profit. Lorsque l'exploitant des carrières s'est rendu acquéreur du sous-sol et non pas seulement des matériaux à extraire, il y a aussi superposition de deux propriétés parfaitement distinctes et la clause de non-responsabilité est au fond une servitude.

223. Si le cessionnaire n'a acquis que le droit mobilier d'exploiter, il faut rejeter l'idée de servitude et faire appel à d'autres arguments. Cette clause n'engendre-t-elle pas un droit réel d'une nature spéciale qui s'impose au sous-acquéreur ? La jurisprudence, en général, n'est pas favorable à la création de nouveaux droits réels qui ne rentrent pas dans le cadre du Code (1), d'autre part, ces droits échapperaient à toute publicité puisque la loi du 23 mars 1855 a énuméré limitativement les cas dans lesquels la transcription devait être requise, d'où l'intérêt pratique qui s'attache à la notion de servitude.

La doctrine est favorable à l'extension de l'article 1122 du Code civil à la question qui nous occupe. Cet article paraît inapplicable aux ayants cause à titre particulier, à moins, disent Aubry et Rau (2) : « que

(1) M. Gény, *Méthode d'interprétation et sources*, 2^e éd., t. II, p. 154.

(2) T. II, 5^e éd., § 176.

« les obligations passées par le propriétaire aient pour
 « effet de restreindre ou de modifier le droit transmis,
 « auquel cas elles sont opposables aux successeurs
 « particuliers ; il faut alors qu'il y ait un rapport étroit
 « entre la clause et la chose qui a été transmise ». De même Demolombe (t. XXIV, n° 280), après avoir posé la règle que l'ayant-cause à titre particulier ne succède pas aux promesses consenties par son auteur même relativement aux choses vendues, reconnaît qu'il faut excepter les promesses qui, sans faire naître un droit réel, ont néanmoins un certain caractère de réalité, sont *in rem scriptæ* (1). La même formule se retrouve dans l'arrêt précité de la Cour de Douai du 30 juin 1912 qui décide que la clause d'irresponsabilité donne naissance à une obligation *propter rem*.

Il est intéressant de noter au passage l'existence du droit d'obligation qui serait opposable à d'autres codébiteurs. La jurisprudence en a consacré le principe en matière de transmission d'immeubles, notamment les clauses de garantie stipulées dans les conditions des articles 1627 et 1629 sont opposables au sous-acquéreur. Dans les ventes de fonds de commerce, la clause de non rétablissement acceptée par le vendeur peut être invoquée par un sous-acquéreur (2). Aux termes d'une jurisprudence constante, les sous-acquéreurs ont de même un recours en garan-

(1) Etude de M. Gény dans la *Revue Bourguignonne de l'Enseignement supérieur* de 1897, p. 151 et s.

(2) Rouen, 28 nov. 1925, *Gaz. Pal.*, 29 janvier 1926.

tie contre le vendeur primitif. Le sous-acquéreur n'a droit à cette garantie que comme succédant au droit de son auteur particulier et en vertu de l'article 1122. Tout ceci n'est au fond que l'application de l'adage latin bien connu : « Nemo plus juris transferre potest » ad alienum quam ipse haberet ».

224. Cette explication a fait l'objet d'une critique très serrée de M. Lépargneur (1). S'attachant aux origines historiques de l'article 1122, M. Lépargneur constate que cet article est incomplet et que sous une forme condensée il reproduit mal le texte de Pothier qui en fut l'inspirateur. Pothier distinguait en effet les stipulations et les promesses ; le bénéfice des premières passait aux héritiers et ayants cause à titre particulier, seuls les héritiers succédaient à la charge des autres. L'article 1122 ne parle pas de promesses, il ne mentionne que les stipulations que M. Lépargneur prend au sens latin du mot, c'est-à-dire d'exiger, faire promettre, et dont le bénéfice par conséquent passe aux héritiers et aux ayants cause à titre particulier. Le principe de la succession des héritiers aux obligations de leurs auteurs est consacré par d'autres articles que l'article 1122, notamment par les articles 724, 873, 1009. Il résulterait de cette explication que la clause de non responsabilité stipulée par le cessionnaire du droit d'extraire pourrait être invoquée par ses ayants cause à titre particulier, tandis que la promesse donnée par le propriétaire de ne

(1) *Revue trimestrielle* de 1924, p. 482 et s.

pas intenter d'action en indemnité contre le preneur n'aurait aucun effet à l'égard d'un tiers acquéreur de la propriété. Quelque parti que l'on prenne sur la nature du droit créé par la clause de non responsabilité, il est admis sans difficulté que le bénéfice de cette clause appartient aux ayants cause cessionnaires de l'exploitation : il s'agit, en effet, d'un avantage qui se rapporte étroitement à la chose transmise.

225. Responsable vis-à-vis du propriétaire du sol, l'exploitant l'est aussi à l'égard des propriétaires voisins. Cette responsabilité, nous dit la jurisprudence, ne peut rejaillir contre le cédant car le cessionnaire n'est pas son préposé, il ne répond pas plus de lui que le propriétaire ne répond de son fermier. Dans les deux cas, il n'y a aucun lien de subordination du preneur vis-à-vis du bailleur, celui-ci étant complètement étranger à l'exploitation de la carrière qui existe dans son fonds et aux fautes que l'exploitant a pu commettre (1). Le contraire n'a été jugé (2) que dans un cas où le propriétaire était associé à l'exploitation et, comme tel, devait en supporter les risques.

226. Mais, dire que le propriétaire est complètement étranger à l'exploitation de la carrière qui existe dans son fonds et aux fautes que l'exploitant a pu commettre, est inexact, car « le propriétaire est trop « intéressé aux résultats de l'exploitation pour qu'il

(1) Cass. Req. 19 juin 1888, *P. Fr.*, 1889. 4. 76 ; Douai, 11 février 1890, *Revue de législation des mines* de 1892, p. 172.

(2) Paris, 12 mai 1873, *D.* 1873. 2. 201.

« n'exerce pas un contrôle incessant sur elle, pour ne pas partager la responsabilité des conditions dans lesquelles l'exploitation a été entreprise (1) ». Les Tribunaux ne décident-ils pas d'ailleurs, en matière de mines, que lorsqu'il y a eu amodiation, le concessionnaire, connaissant la destination de l'immeuble, est responsable des dommages causés par les travaux de l'amodiatiaire. Pourquoi d'ailleurs ne pas faire ici l'application du principe qui a été consacré par la jurisprudence en matière d'établissements insalubres et selon lequel le bailleur est responsable de son locataire, s'il l'a autorisé, en connaissance de cause, à exercer une industrie génératrice de troubles (2).

227. En fin d'exploitation, le propriétaire peut se voir imposer par l'Administration certaines mesures de précaution, sauf à exercer son recours contre un précédent amodiatiaire (3). En effet, aux termes de l'article 27 du règlement général sur l'exploitation des carrières, les frais de consolidation sont à la charge du propriétaire du fonds sans exception.

Une question qui se pose fréquemment, dans la cession du droit d'exploiter, est celle de savoir si le cessionnaire peut se substituer un tiers et lui transmettre le bénéfice du contrat. L'article 1717 du Code

(1) Demogue, *Traité des Obligations*, t. V, chap. VIII, p. 443.

(2) Tribunal civil de Chambéry, 13 mai 1885, *Gaz. des tribunaux*, 28 juin 1885 ; Tribunal civil de Lyon, 12 juin 1900, *Gaz. Trib.*, 1901. 1. 2. 132.

(3) Conseil d'Etat, 27 février 1903, D. 1904. 3. 76 ; 20 déc. 1912, D. 1917. 3. 14. V. *suprà*, n° 76 *in fine*.

civil permet au preneur de sous-louer et de céder le bail à un autre lorsque la faculté ne lui a pas été interdite. En est-il de même lorsque le bail a pour objet le droit d'exploiter ? Dans le silence de la convention, faut-il reconnaître au cessionnaire les droits d'un locataire ordinaire ? La Cour de Paris a eu à se prononcer très anciennement sur la question et, dans un arrêt du 28 juillet 1825 (1), elle a décidé que le contrat d'exploitation de carrières à plâtre n'est pas cessible, le propriétaire ayant le plus grand intérêt à ce que les travaux soient menés régulièrement, de façon à ménager la richesse des carrières et à ne pas endommager la surface. Cette exception à la règle de l'article 1717 a soulevé quelques critiques, cependant il est bien certain que, dans certains cas, « le bailleur
 « peut n'avoir consenti au contrat de louage qu'*intuitu personæ* ; c'est une ferme importante qu'il
 « loue, ou encore une usine dont il n'a consenti la
 « location qu'à raison de l'habileté industrielle ou
 « agricole qu'il reconnaissait chez le preneur ; ou c'est
 « une maison à la conservation de laquelle le bailleur
 « tient avant tout et il ne l'a louée qu'à raison des
 « habitudes d'ordre, du caractère soigneux du loca-
 « taire qu'il a choisi » (2). Il semble bien que la cession du droit d'exploiter rentre dans la catégorie des baux faits *intuitu personæ*.

228. En fait, l'exploitant insère le plus souvent

(1) D. 1825. 4. 286.

(2) Guillouard, *Du louage*, 1^{re} éd., t. I, n° 303.

dans la convention une clause aux termes de laquelle il se réserve la faculté de céder à un tiers ses droits d'exploitation. La cession peut revêtir, soit la forme d'une cession pure et simple, soit celle d'un sous-contrat. Les différences entre la cession et la sous-location sont nombreuses; elles n'ont d'ailleurs d'intérêt que dans les rapports du preneur et du sous-locataire, car la situation du preneur primitif vis-à-vis du bailleur n'est pas changée. Qu'il ait fait un contrat de sous-amodiation ou qu'il ait cédé le bénéfice, l'exploitant est toujours tenu vis-à-vis du propriétaire du paiement des redevances et de la réparation des dommages. Une simple cession du contrat primitif est une cession de créance qui doit être signifiée au bailleur primitif pour être opposable aux tiers, conformément à l'article 1690 du Code civil. Le cessionnaire est un acquéreur, il prend la chose dont la jouissance lui est cédée dans l'état où elle est au moment de la cession et, une fois entré en possession, il ne peut exercer aucune action en garantie contre le cédant. S'il y a eu sous-amodiation, il est intervenu entre le preneur primitif et le cessionnaire un contrat qui donne les règles de leurs rapports respectifs et le premier est tenu vis-à-vis de l'autre des mêmes obligations d'un bailleur à l'égard d'un locataire.

Quant aux effets de la cession du droit d'extraire ou du sous-contrat portant sur ce droit, entre le propriétaire et le cessionnaire ou le sous-amodiatiaire, il est admis généralement que le sous-locataire et le bailleur primitif ont une action réciproque permettant à cha-

cun de contraindre l'autre à l'exécution des obligations qui naissent du contrat d'exploitation, en laissant de côté le cessionnaire primitif. Ils n'en sont donc pas réduits à exercer l'action oblique de l'article 1166.

229. Au point de vue fiscal, les actes de cession du droit d'extraire sont toujours frappés du taux applicable aux ventes mobilières, soit 5,50 0/0 plus le double décime ; la distinction établie par la Loi de Finances du 13 juillet 1925 (1) entre les cessions de baux enregistrées aux taux des cessions de créance et des sous-locations enregistrées au tarif des baux est donc sans intérêt en la matière. Aux droits perçus sur le principal, s'ajoutent les droits perçus sur les charges ; l'obligation imposée par le preneur primitif à son cessionnaire d'avoir à s'acquitter des redevances et de toutes obligations imposées au preneur par le contrat est considérée comme une charge, c'est-à-dire, selon la définition traditionnelle de ce mot, comme une obligation assumée par l'acheteur à la décharge du vendeur. En effet, en devenant propriétaire du minerai, le premier acquéreur a contracté personnellement une dette à l'égard du propriétaire du sol. C'est ainsi qu'un arrêt de la Cour de cassation du 26 juillet 1921 (2) a reconnu que doivent être ajoutées au prix les redevances annuelles encore dues par le vendeur à un tiers pour prix d'une cession antérieure et dont le

(1) Code Enregistrement (décret du 28 déc. 1926), art. 271, § 19.

(2) Cass. civ. 26 juillet 1921, *Journal de l'Enregistrement*, n° 34380.

paiement est imposé à l'acquéreur. Au contraire, dans la cession de concession de mines, l'Administration n'ajoute jamais au prix principal une estimation des redevances tréfoncières car les obligations du concessionnaire vis-à-vis du propriétaire des terrains sont déterminées par le décret de concession.

230. Le contrat d'exploitation de carrières prend fin, soit à l'expiration de la période pour laquelle il a été fait, soit à l'épuisement du gîte lorsque ce terme a été envisagé par les parties. Lorsque, dans un bail ordinaire, les parties n'ont pas fixé la durée, la convention est indécise, indéterminée ; une manifestation de volonté sera nécessaire pour la faire cesser et c'est le congé de l'article 1736 Code civil. Cette formalité de congé a été reconnue applicable à tous les baux quelconques dont le terme n'a pas été précisé et par conséquent aux baux de carrières.

231. En fin de bail, le preneur a l'obligation de restituer la chose dans l'état où il l'a prise, sauf à tenir compte des dépréciations provoquées par l'usage de la chose. En fin d'exploitation, la même obligation ne saurait peser sur le cessionnaire puisque le minerai lui a été vendu et que le contrat d'exploitation comporte l'épuisement de la carrière ; mais du moins est-il tenu, dans le silence de la convention, de remettre les choses en état, de combler les excavations, si l'extraction a été faite à ciel ouvert, ou de fermer l'entrée des galeries, si les travaux ont été souterrains. Il en est ainsi lorsque la vente a été faite pour une durée temporaire ; lorsque la convention, au contraire,

a eu pour objet l'acquisition du gisement en toute propriété, sans aucune détermination de temps, il est équitable que l'exploitant profite des vides créés par ses travaux et les utilise pour les extractions exécutées sous les parcelles voisines. Lorsque l'exploitant a acquis le gisement, le propriétaire s'est en fait dépouillé de tous ses droits sur le sous-sol dont la possession continue à appartenir à l'exploitant, même après épuisement du minerai. Si l'exploitation est temporaire, le propriétaire conserve la masse du minerai non encore séparé du sol, les plafonds ménagés dans les couches et tous les vides que l'extraction laisse derrière elle.

232. L'expiration de la période de l'exploitation fait naître certaines obligations pour le propriétaire et notamment l'obligation éventuelle d'indemniser l'exploitant pour la plus-value apportée à la carrière par ses travaux. Afin d'éviter un enrichissement sans cause, la Cour d'Amiens, dans un arrêt du 5 juin 1890 (1), a décidé que les mises à découvert par le concessionnaire d'une carrière donnaient à cette carrière une plus-value dont bénéficiera, en fin de bail, le propriétaire; celui-ci doit donc indemniser les locataires exploitants qui délaissent la carrière, des mises à découvert dont ils n'ont pu bénéficier, alors même que cette découverte aurait été exécutée au cours de l'exploitation des carrières ou en vertu des règlements. Par un arrêt du 23 novembre 1893 (2), la

(1) *Revue de législation des mines*, 1895, p. 12.

(2) *Revue de législation des mines*, 1895.

même Cour accorde une indemnité à celui qui découvre un gisement de phosphate de chaux dans un terrain qui ne lui appartient pas.

233. Tels sont les principaux effets du contrat mixte portant cession du droit d'exploiter une carrière. Ces effets n'ont pu être déterminés qu'en faisant appel constamment aux notions de vente et de louage : il serait bien difficile, sinon impossible, à l'opinion qui admet de tous points l'assimilation du contrat à une vente d'objets mobiliers pure et simple, de dégager, par exemple, le caractère de successivité des obligations de l'exploitant et du propriétaire l'un envers l'autre. Le contrat de vente anéantit, en effet, d'une manière absolue le droit du vendeur pour le conférer en entier à l'acheteur ; le bail réserve, au contraire, rigoureusement le droit du propriétaire sur les carrières pour toute la durée du contrat. Aussi, l'opinion qui se prononce en faveur de la nature mixte du contrat nous paraît-elle correspondre à la vérité juridique et donner les meilleures solutions pratiques. Au fond, nous nous trouvons en présence d'une convention qui a une individualité caractéristique, et nous devons rechercher dans les contrats, avec lesquels elle présente le plus d'affinités, les règles qui lui sont applicables ; ces contrats sont assurément la vente et le louage.

BIBLIOGRAPHIE

- AGUILLON. — Législation des mines françaises et étrangères, 1891. *Suppl. à la législation des mines*, 1912.
- CHAUVEAU. — Des meubles par anticipation. *Revue critique*, 1893.
- CORD. — *La propriété spéléologique*. Paris, Thèse, 1899.
- DELEBECQUE. — *Traité sur la législation des mines, minières de France et de Belgique*.
- DUPONT. — *Traité pratique de la jurisprudence des mines*, 1862.
- FÉRAUD-GIRAUD. — *Code des mines et mineurs*, 1887.
- FOUGÈRE. — Réparation des dommages dans les rapports de la mine et des propriétaires voisins. *Thèse*, 1906.
- FRÉJAVILLE. — Des meubles par anticipation. *Thèse*, 1927.
- NAUDIER. — *Traité théorique et pratique de la législation et de la jurisprudence des mines*, 1877.
- PLICHON. — *De la législation des mines dans ses rapports avec le Code civil*. Thèse, 1895.
- RIPERT. — *De l'exercice du droit de propriété dans ses rapports avec les voisins*. Thèse, 1902.
- LA RUELLÉ. — *Exploitation et législation des carrières*, 1887.
- SPLINGARD. — *Des concessions de mines*. Bruxelles, 1880.
- Périodique : *Revue de la législation des mines*. Publication suspendue depuis 1914.

Vu : Le Président,
G. RIPERT.

Vu : Le Doyen,
H. BERTHÉLEMY.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :
Le Recteur de l'Académie de Paris,
CHARLETY.

TABLE ANALYTIQUE

ABUS DE DROIT, 116.

ABUS DE JOUISSANCE : usufruitier, 31 ; cessionnaire du droit d'extraire, 210.

ACCIDENTS, 67, s.

ACTE D'ADMINISTRATION. L'exploitation des carrières est-elle acte d'administration ou de disposition ? 39, s., 166, 181, 182, 197.

ACTE DE COMMERCE. L'exploitation des carrières est commerciale, 90, s.

ACTION PAULIENNE, 172, 177.

ACTION POSSESSOIRE, 163.

ALIÉNATION. Quels sont les pouvoirs nécessaires pour disposer du droit d'extraire, 39, s., 165, s.

AMÉLIORATIONS faites par un usufruitier, 33 ; par un cessionnaire du droit d'extraire, 233.

AMODIATION. Contrat d'amodiation, 150.

APPORT EN SOCIÉTÉ, 157.

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL précisant l'exercice de la servitude légale d'extraction de matériaux, 59.

BAIL. La convention par laquelle un propriétaire cède à un tiers le droit d'exploiter n'est pas un bail pur et simple, 153, s. Cette convention est un acte mixte participant à la nature du bail et de la vente, 194, s. Conséquences de cette conception du contrat à l'égard des tiers, 194, s. Nécessité de la transcription, 198, s. Conséquences de cette conception *inter partes* : garantie des vices, 207. Garantie du fait des tiers, 209. Jouissance en bon père de famille, 210. Caractère de successivité des obligations du propriétaire concédant et du tiers cessionnaire, 215. Refus par la jurisprudence du privilège du bailleur d'immeuble au propriétaire concédant, 217. Le cessionnaire

du droit d'extraire peut-il céder son droit, 227. Congé donné par le cessionnaire du droit d'extraire, 230.

BANC MINÉRAL. Prescription du banc minéral par l'exploitant, 18.

BÂTIMENTS. Protection des bâtiments contre les exploitations des carrières, 49, s.

BAUXITES. Les bauxites ne sont pas concessibles, 13.

BONNE FOI. Possesseur de bonne foi d'un terrain, 34. Conflit entre acquéreurs ayant pris possession de bonne foi du gîte minéral et créanciers hypothécaires, 184.

CAPACITÉ. Voy. Acte d'administration.

CARRIÈRES. Définition, 8. Carrières à ciel ouvert et souterraines, 45, s. Surveillance des carrières par l'administration, 66, s. Assimilation partielle des carrières souterraines aux mines, 71, s. Surveillance locale des maires sur les exploitations de carrières, 73, s. Carrières abandonnées, 76. Carrières communales, 164. Cession de droits d'extraction par l'acquéreur de minerais à un tiers, 227.

CHEMINS. Protection des chemins, 49, 75. Servitude d'occupation temporaire et d'extraction pour l'aménagement des chemins ruraux et vicinaux, 55.

CHEMINS DE FER. Protection des voies ferrées, 53. Dommages causés aux carrières par l'exploitation d'un chemin de fer, 24.

CHUTES D'EAU. Exercice de la servitude d'extraction de matériaux par les concessionnaires de chutes d'eau, 55.

CIMETIÈRES. Protection des cimetières, 49.

COLONIES, 82.

COMMUNAUTÉ CONJUGALE. Droits de la communauté sur les carrières, 35, s.

CONCESSION DE MINES, 7. Les carrières sont soustraites au régime des concessions, 48.

CONSEIL DE PRÉFECTURE. Compétence du —, 61.

CONTRAVENTIONS. Les infractions aux prescriptions concernant les carrières à ciel ouvert sont des contraventions, 77. Contraventions de grande voirie, 79.

CRÉANCE. Le cessionnaire du droit d'extraire n'a-t-il qu'un droit de créance ? 169, s.

DÉCLARATION. L'exploitation des carrières est soumise à une déclaration préalable, 47.

- DÉLITS.** Infractions aux mesures de précaution prescrites pour l'exploitation des carrières souterraines, 77.
- DOMAINE.** Protection du domaine national, départemental, communal, 49.
- DOMMAGES.** Voy. responsabilité.
- DRAINAGE.** Assèchement d'une carrière inondée par le drainage, 124.
- EAUX.** Protection des eaux minérales, 49. Protection des sources contre l'exploitation des carrières souterraines, 71. Ecoulement des eaux des carrières, 113.
- ENCLAVE.** Servitude légale de passage au cas d'—, 111, s.
- ENREGISTREMENT.** Perception des droits d'enregistrement sur les ventes de matières à extraire, 158. Sur les cessions du droit d'extraire par le cessionnaire à un tiers, 229.
- ETABLISSEMENTS INSALUBRES.** Certaines carrières sont des —, 53.
- EXCÈS DE POUVOIR.** Recours pour —, 48, 70.
- EXPROPRIATION.** Les carrières peuvent être expropriées selon la procédure habituelle, 27, 59.
- FAILLITE,** 177, 179, 217.
- FER,** 7, note 1.
- GARANTIE.** Garantie du vendeur, 207. Voy. aussi bail.
- HYPOTHÈQUE.** L'hypothèque du fonds grève le sol et le sous-sol, 19. Conflits entre les créanciers hypothécaires et les cessionnaires du droit d'extraire, 178, s., 198, s.
- IMMEUBLES.** La propriété du sous-sol est immobilière, 18, s., 150.
- INDEMNITÉ.** Réparation des dommages causés par la servitude d'occupation temporaire, 59, s.
- INGÉNIEUR DES MINES.** Surveillance de l'ingénieur des mines, 67, s.
- LÉSION.** La vente du droit d'exploiter ne donne pas ouverture à l'action en —, 161.
- LOYERS.** Voy. redevances.
- MEUBLES.** Les matières à extraire du sol sont des meubles par anticipation, 156, s. Conséquences du caractère mobilier de la vente de minerais à extraire, 157, s. Résolution des conflits qui peuvent s'élever entre les acquéreurs de minerais et les tiers, dans l'opinion qui voit dans la vente de minerais, une vente mobilière pure et simple, 174, s. La jurisprudence limite aux parties les effets de la mobilisation anticipée de minerais

à extraire, 187, s. A l'égard des tiers la vente est immobilière, mêmes numéros.

MINES. Définition, 7. L'exploitation de mines est commerciale, 90. Rapports entre un concessionnaire de mines et un exploitant de carrières situées au-dessus de la mine, 96. Occupation de terrains par le concessionnaire de mines, 98. Travaux souterrains effectués par le concessionnaire de mines dans des fonds qui ne lui appartiennent pas, 112.

MINIÈRES. Définition, 7.

MURS. Protection des murs, 49.

OBLIGATION du propriétaire qui a cédé à un tiers le droit d'extraction, 205, s. Obligations du concessionnaire du droit d'extraire, obligation d'exploiter, 211, s. Paiement des redevances, 214, s. Occupation de terrains par le concessionnaire de mines.

OUVERTURES. Droit de pratiquer des ouvertures à la surface, 206.

PASSAGE. Voy. enclave.

PÉRIMÈTRE. Périmètre de protection, 49.

PHOSPHATES. Les — sont des carrières, 12.

POSSESSION. Rôle de la possession dans le transfert de propriété des minerais à extraire, 173, s.

POUVOIR RÉGLEMENTAIRE, 70, 74.

PRÉFET. Surveillance de l'autorité préfectorale sur les carrières, 70, 72.

PRESCRIPTION : acquisitive, 26 ; extinctive, application de l'art. 2277 aux redevances périodiques, 218 ; prescription de l'action en responsabilité, 146.

PRÉSUMPTION DE PROPRIÉTÉ. La propriété du sol emporte la propriété du dessous, 18.

PRÉSUMPTION DE RESPONSABILITÉ de celui qui exploite une carrière, 145.

PREUVE. Preuve des usages, 206.

PRIVILÈGE du bailleur et du vendeur de meubles, 164, 217.

PUITS, considérés comme accessoires des carrières, 205.

PURGE des hypothèques, 201.

REDEVANCES. Voy. obligations.

RÈGLEMENT TYPE. Sur l'exploitation des carrières, 44, s.

RESCISION. Voy. lésion.

RÉSOLUTION. Résolution du contrat d'exploitation de carrières

- pour non enlèvement de minerais dans le délai convenu, 162; résolution de ce contrat pour défaut d'exploitation, 215.
- RESPONSABILITÉ.** Faute commise par l'exploitant de carrières qui ne se soumet pas aux prescriptions réglementaires, 116; qui ne prend pas toutes les précautions nécessaires, 117. Responsabilité du fait des choses inanimées, 121. Responsabilité du propriétaire d'immeubles, 128. Responsabilité à raison d'une industrie dont les inconvénients dépassent les sujétions inhérentes au voisinage, 128, 131, s., 139, 149. Réparation des dommages, 118, 119, 135. Contre qui l'action en responsabilité doit-elle être intentée, 140, s. Caractère personnel de cette action, 143, 221. Responsabilité du propriétaire dans le terrain de qui une carrière est exploitée, 225, s. Responsabilité solidaire des exploitants d'une même carrière, 147, s. Clause de non responsabilité, 222, s.
- SAISIE.** Les minerais ne peuvent faire l'objet d'une saisie-brandon, 167. Saisie immobilière, restriction apportée par cette saisie au droit du propriétaire de disposer des carrières, 20, 183, 184.
- SÉPARATION DE BIENS.** Pouvoirs de la femme séparée de biens, 41, 166.
- SERVITUDE.** Extraction de matériaux consentie sur un fonds au profit d'un autre fonds, 151. Servitude d'occupation temporaire et d'extraction de matériaux, 56. Le terrain occupé ne doit être ni clos, ni attenant à une habitation, 57. Autorisation préfectorale, 59. Dommages, 61 et s. La clause d'exonération d'un exploitant de carrières est-elle constitutive de servitude, 222.
- SOCIÉTÉ.** Sociétés de mines, minières et carrières, 91.
- TERME.** Déchéance du terme du propriétaire d'un terrain hypothéqué et qui appauvrit le gage de ses créanciers, 180.
- TROUBLES.** Garantie des —, 209.
- USAGE** des galeries souterraines par l'exploitant de carrières, 220; usage des galeries existantes en fin d'exploitation, 231.
-

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
CHAPITRE PREMIER. — Classification des matières minérales	5
CHAPITRE II. — Propriété des carrières	15
CHAPITRE III. — Règles administratives de l'exploitation des carrières.	34
CHAPITRE IV. — Caractère commercial de l'exploitation des carrières.	72
CHAPITRE V. — Relations de l'exploitant et des propriétaires voisins	84
CHAPITRE VI. — De la vente et du louage des carrières .	132
CHAPITRE VII. — Effets de la convention portant sur la cession du droit d'exploiter les carrières entre le propriétaire et le preneur	183

